THESE PROFESSIONNELLE



Démarches d'habitat participatif

Concilier une approche à la fois individuelle et collective

L'exemple de l'habitat groupé écologique

Louise DEVRESSE

Mastère Spécialisé en Management de Construction Durable

Aix-en-Provence

Octobre 2011

Tuteur : Gérard RINTJEMA, référent Développement Durable, Bred Ingénierie

	Ecole d'Ingénieurs CESI Aix en Provence **Mastère Spécialisé** **Management de la Construction Durable**	

Confidentialité de la thèse professionnelle

Titre du document : Démarches d'habitat participatif – Concilier à la fois une approche individuelle et collective – L'exemple de l'habitat groupé écologique ....

....

Nom / prénom : Devresse Louise ....Promotion : 2010.............

Entreprise : Coplan Environnement Conseil / Bred Ingénierie...

....

Mode de diffusion

(Cocher la case correspondante)

□ **Diffusion libre**

Les destinataires peuvent conserver leur exemplaire. Un exemplaire est conservé au centre de documentation où il peut être librement consulté et reproduit.

□ **Diffusion limitée au CESI**

Les membres du jury remettent leur exemplaire au stagiaire à la fin de la soutenance (le stagiaire prend en charge cette restitution). Un exemplaire est conservé au centre de documentation. Il ne peut pas être sorti du CESI ni peut être reproduit. La mention « **diffusion limitée au CESI, reproduction interdite** » doit être apposée sur la page de garde.

□ **Diffusion confidentielle**

Tous les exemplaires sont remis au stagiaire à la fin de la soutenance (le stagiaire prend en charge cette restitution). Ils portent la mention « **diffusion confidentielle, document à retourner à M.** » en page de garde. Le CESI n'en conserve aucun. Dans ce cas, un résumé de l'étude diffusable sera remis par le stagiaire du CESI afin d'être conservé au centre de documentation où il pourra être librement consulté et reproduit.

Date: 05/10/2011 ....Date : 05/10/2011 ....

La stagiaire : Louise Devresse Le tuteur : Gérard Rintjéma

Signature : ....Signature : ....

Remerciements

Je tiens à remercier tous ceux qui ont contribué au bon déroulement de ma thèse, tout particulièrement Gérard Rintjéma, Pauline Amabile, Gisèle Felices et Julie Le Guevel, ainsi que Gaëlle Da Fonseca, responsable de promotion et Magali Mallet, assistante de formation.

Je remercie également l'ensemble des personnes qui ont accepté de répondre à mes questions.

Patrick Auquière, habitant du VERGER (Belgique), qui a répondu à mes demandes d'information.

Odile et Catherine, habitantes de l'habitat groupé Anagram (59), qui m'ont fait visiter leur lieu de vie à Villeneuve d'Ascq.

Stefan Singer, de Toits de Choix, qui a répondu à mes demandes d'information.

Anne-Marie et Jean Watier, de l'Association E.V.A. (08), avec qui je me suis entretenue sur leur projet d'habitat groupé.

Je tiens également à dire un grand merci à mes relecteurs.



« L’habitat groupé n’est pas une manière de vivre autrement, c’est une autre manière de vivre normalement. Elle demande un peu plus d’obstination et de désir que la manière normale… »

Daniel Jaunas, habitant de l’éco habitat groupé La Fonderie

Sommaire

Introduction

Face aux enjeux environnementaux, sociaux et économiques de notre société, le secteur de l'habitat voit venir un renouveau en termes de graduation de l'offre pour mieux s'adapter aux besoins de chacun : entre maison individuelle et logement collectif, quels échelons se développent pour concilier à la fois une approche individuelle et collective ?

Une prise de conscience globale a conduit des hommes à un besoin de vivre ensemble pour plus d'entraide, de convivialité, de respect de la nature et pour une meilleure qualité de vie.

Les démarches d'habitat participatif répondent-elles à la triple problématique environnementale, sociale et économique de notre société ? Cette convergence conduit à interroger ensemble les politiques de logement, les modes de vie et la qualité environnementale de l'habitat.

Ces projets d'habitat restent minoritaires, néanmoins, depuis quelques années nous sommes face à un renouveau. Comment faciliter la démocratisation de ce type d'habitat pour dépasser le militantisme et développer la mise en place de projets d'habitat groupé ? Comment tendre vers la convergence de tous les acteurs concernés : habitants, collectivités territoriales et professionnels ? Quels liens et quels outils doivent être mis en place pour faire rejoindre la réalité du mode de vie actuelle à ce mode de vie utopiste ?

Les démarches participatives d'habitat sont d'abord une autre manière de concevoir le logement. La perspective est de créer un véritable secteur du logement porteur des valeurs de la solidarité et de l'écologie.

Dans une société qui évolue vers la prise en considération de l'écologie et du développement durable, quelle place occupe la dimension écologique au sein de l'habitat participatif en France ?

La première partie de ma thèse situe l'habitat participatif dans son contexte historique et définit les termes associés à celui-ci. L'état des lieux en France et à l'étranger est également établi, ainsi que les différentes étapes de ce type de projet. Puis, elle explique les différentes formes d'habitats participatifs et ces grandes caractéristiques.

La deuxième partie aborde la conjoncture actuelle par les enjeux et l'évolution en France. Elle établit un bilan sur les difficultés rencontrées et les recherches de solutions.

Enfin la troisième partie traite des aspects environnementaux : du développement durable à la construction écologique de ce mode d'habitat, elle sera illustrée par plusieurs exemples.

Quand on parle d'habitat participatif, le sujet est très vaste, beaucoup de domaines sont concernés, tels que les dimensions sociale, juridique, financière, écologique, etc. La thèse est axée sur le champ écologique.

I. HABITAT PARTICIPATIF

1. Définitions

a) Habiter

Habiter se définit ainsi : faire sa demeure en quelque lieu[1]. « Habiter » se différencie de « se loger » par la sensation d'être « chez soi », de s'approprier un espace à vivre et pour vivre[2].

Dans un habitat groupé, il ne s'agit pas uniquement d'être hébergé ou de se loger. Il est question d'un véritable positionnement où l'on choisit d'être acteur et d'avoir une implication sur son lieu de vie.

L'habitat a un impact sur le bien-être de ses occupants. Ainsi dans un habitat groupé, les règles sont faites collectivement pour le développement personnel de chacun.

Habiter met en jeu deux aspects en interaction continue :

1. La dimension humaine, sociale, l'épanouissement personnel, l'insertion
2. La dimension architecturale et spatiale

« Nous donnons des formes à nos constructions et, à leur tour, elles nous forment »[3]

Le logement est un élément important pour la qualité de vie et l'évolution personnelle. C'est un lieu de construction de soi-même mais aussi de protection par rapport à l'extérieur. Dans le cas d'un habitat groupé, on retrouve un besoin de relations sociales, notamment à l'égard des personnes avec lesquelles on habite.

b) Participatif

Le mot « participatif » vient de « participer » qui signifie : prendre part[4].

Dans un habitat groupé, les habitants prennent part à la vie collective. C'est un système d'autogestion où chaque décision est prise collectivement. Tout au long de l'évolution du projet d'habitat commun, chacun tire profit des avantages mais reste néanmoins confrontés aux inconvénients d'un tel projet.

La participation permet de :

- Faire du « maître d'usage » le « maître d'ouvrage »

---

[1] Définition de Wikipédia : Wiktionnaire

[2] Définition extrait du site expérimental Cantercel

[3] Winston Churchill, *Hall*, 1971

[4] Définition de Wikipédia : Wiktionnaire

- Construire un logement sur mesure et non nécessairement standardisé pour être rentable
- Rendre le citoyen acteur responsable et fondateur de son cadre de vie physique et social



Source : http://www.valoggia.fr

c) Collectif/Individuel

Le mot « collectif » désigne plusieurs personnes. Et le terme « Individuel » signifie qui appartient à l'individu, qui ne peut être ni partagé ni divisé sans perdre les caractéristiques qui lui sont propres[5].

Tous les projets d'habitats groupés sont porteurs d'une dynamique collective sans laquelle ils n'existeraient pas en tant que tels. Le rapport au collectif n'est pas le même pour chaque projet, il peut y avoir des différences de positionnement, d'idéologie, de culture. Chaque groupe invente et construit sa manière de vivre ensemble dans une recherche d'équilibre entre individuel et collectif par l'aménagement d'espaces privés distincts des espaces collectifs.

La notion de collectif est variable selon le projet du groupe lui-même : il peut aller de la copropriété de base (le minimum de partage entre les habitants) à la communauté (le maximum de partage entre les habitants). L'habitat groupé se situe entre les deux.

Le collectif permet donc :

- La recherche d'un meilleur « vivre ensemble »
- L'opportunité de mutualisation d'un certain nombre de moyens et de services

d) Habitat groupé

L'habitat groupé, c'est tout d'abord une autre manière de concevoir le logement. A côté du logement individuel - où chacun possède à usage privé toutes les pièces d'un logement - l'habitat groupé propose un modèle d'habitat où certaines parties du logement sont privées et d'autres sont destinées à l'usage collectif. Il peut s'agir d'une rénovation ou d'une construction neuve.

---

[5] Définitions de Wikipédia : Wiktionnaire.

La définition la plus souvent rencontrée est : « L'habitat groupé est un lieu de vie où habitent plusieurs entités (familles ou personnes) et où l'on retrouve des espaces privatifs et des espaces collectifs autogérés. »[6].

En plus d'un projet collectif, il s'agit d'une démarche participative qui se nourrit des apports de chacun et où il y a une volonté de vivre ensemble, de convivialité. L'habitat groupé est essentiellement basé sur la participation de chacun tout au long du projet, de la conception à la gestion. Les parties communes sont autogérées selon un principe démocratique. Au sein du groupe, chacun est libre de formuler ses opinions, sans les imposer. Chaque groupe choisit une forme juridique et rédige une forme de contrat commun sur mesure.

L'habitat groupé peut donc se traduire par des projets multiples : un habitat pour favoriser la mixité intergénérationnelle ou sociale, pour personnes vieillissantes, pour personnes en précarité, un habitat avec une vocation culturelle ou écologique, etc.

Nous nous intéresserons ici plus particulièrement au projet d'habitat groupé écologique, car une dimension environnementale variable est souvent présente au sein de ces démarches d'habitat participatif. Cette réflexion se développe de plus en plus due à une prise de conscience des enjeux environnementaux actuels.

e) Habitat participatif

D'après la définition issue du magazine *Ecologik*[7], l'habitat participatif est une dénomination appelant plutôt à la méthode d'élaboration ou de gestion de l'habitat, voulue de manière partagée avec ses occupants. Elle est couramment utilisée pour désigner les divers mouvements qui font appel à la participation des citoyens dans la conception de la ville ou de bâtiments. Dans bon nombre de cas, la participation n'est que consultative. Les habitats groupés revendiquent une implication plus forte. Le terme, un peu ambigu, rejoint néanmoins l'habitat groupé qui est le terme générique qui fait référence à la constitution d'un habitat à l'initiative de particuliers et mettant l'accent sur le projet de vie collectif.

f) Habitat groupé écologique

D'un point de vue étymologique, le mot « écologie » vient de deux mots grecs *oikos*, qui signifie maison ou habitat, et *logos* : le discours/la science. L'écologie est donc la science de l'habitat au sens large, autrement dit la science de l'environnement.

Entre le sens strict et l'utilisation qui en est faite aujourd'hui, on peut proposer deux définitions :

---

[6] Définition de l'habitat groupé : Caroline Guffens, *Le Bien Vieillir*, www.habitatgroupe.be

[7] *Ecologik 19*

1. L'écologie est une science récente de la biologie ; terme qui a été utilisé pour la première fois en 1866 par le biologiste Ernst Haeckel. Il définit l'écologie comme « la science des relations des organismes avec le monde environnant ». C'est la science qui étudie les conditions d'existence.

   En 1983, la définition est précisée par le scientifique Dajos comme la science qui étudie :

   - Les conditions d'existence des êtres vivants
   - Les interactions et relations existant entre les êtres vivants (les interactions entre les êtres vivants et leurs milieux sont les écosystèmes)

   L'écologie est donc la science qui étudie les relations des êtres vivants dans leur environnement.

2. Mais l'écologie désigne aussi une préoccupation très récente liée à l'avenir et aux conditions de vie sur la planète.

   Cette définition, plus large et plus courante de nos jours, est liée aux préoccupations environnementales, aux évolutions climatiques, à la dégradation du cadre de vie local ou planétaire. Elles peuvent être dues à la pollution, au réchauffement climatique ou aux activités de l'homme. Cette utilisation vient de la naissance des mouvements écologiques dans les années 1960.

   Dans ce cadre, l'écologie prend en compte l'action de l'homme sur son environnement afin d'en limiter les conséquences négatives et destructrices : pollution, destruction des écosystèmes, effet de serre, réchauffement de la planète, déforestation, etc. C'est ce que certains appellent l'écologie appliquée.

L'habitat groupé écologique, c'est un habitat groupé qui met l'accent sur la dimension environnementale. Même si la préoccupation écologique n'est pas fondatrice, elle est générée grâce à une prise de conscience des (futurs) habitants des enjeux environnementaux actuels.

Les groupes d'habitants souhaitent développer un mode de vie plus économe et avoir un habitat le plus écologique possible. Une des priorités est d'améliorer la performance énergétique de l'habitat et de réduire l'empreinte écologique à toutes les étapes du projet (conception, choix de matériaux sains, techniques de construction, équipements, systèmes d'économie d'énergie existants, …). Cette réflexion tient compte du plan architectural (bioclimatique, gestion des ressources), de l'aménagement extérieur et du développement local (matériaux et artisans locaux). Toutefois, leurs ambitions écologiques ne se limitent pas seulement au bâti,

mais touchent aussi à leur mode de vie, qu'ils définissent comme « responsable »[8]. Même, si leurs ambitions écologiques pouvaient paraître démesurées il y a quelques années, la pression environnementale et les incitations réglementaires d'aujourd'hui les rendent peu à peu plus courantes. Ces ambitions écologiques et bioclimatiques seront détaillées dans la troisième partie.

Au sein de l'habitat groupé écologique, il peut y avoir la présence d'un moteur environnemental, c'est-à-dire une (ou des) personne(s) qui sensibilise(nt) les autres à cette dimension. Les discussions et le dialogue font généralement le reste. Et la co-responsabilisation de chacun des habitants envers les autres accentue la dimension du respect des lieux et de l'environnement.

La démarche d'habitat groupé écologique permet à des familles d'avoir accès à un logement de qualité en réalisant des économies. Elles choisissent de vivre ensemble au sein d'un habitat conçu pour limiter au maximum son impact environnemental.

Il ne faut pas confondre :

- « habitat groupé » et « habitat communautaire ». Une dimension spatiale les diffère. L'habitat communautaire se caractérise par un espace de vie où la part d'espace individuel se limite souvent à une chambre et où toutes les activités quotidiennes (repas, etc.) s'organisent en commun ; alors que l'habitat groupé dispose de lieux de vie privés (chambres, cuisine, etc.) précisément séparés des espaces collectifs.

- « habitat groupé » et « chantier groupé ». Le chantier groupé prend en compte les aspects économiques liés à la réduction des coûts de la construction, l'acquisition du foncier, etc. Pour l'habitat groupé, au-delà des raisons financières, il existe un projet de vie collectif, une volonté de vivre ensemble.

- « habitat groupé » et « habitat collectif ». Dans le langage courant, l'habitat collectif renvoie souvent aux immeubles d'habitat social.

L'habitat groupé n'est ni une démarche communautaire, ni un simple chantier groupé, ni une copropriété classique. C'est un projet de vie conviviale à géométrie variable.[9]

---

[8] Par exemple, lorsque l'on parle de consommateur « responsable », il s'agit d'un citoyen qui se tient informé des conséquences environnementales (pollution, recyclage,…) des produits qu'il consomme.

[9] Définition issue de la présentation Kejal, *Eco-hameaux en pays de Morlaix*, association Hameau.

2. Historique

Les expériences d'habitat participatif sont en plein essor ces dernières années, sont-elles vraiment nouvelles ?

Les hommes ont toujours recherché à se regrouper. Habiter ensemble était nécessaire pour leur survie et la pérennisation de l'espèce. Tout au long de l'histoire, les hommes se sont rassemblés en bande, clan, tribu, groupe, famille, etc.

Au fil des siècles, le domaine de la construction et de l'habitat s'est modifié entièrement tant au niveau technique, que social et financier. Jusqu'à la fin de la 2ème guerre mondiale, les hommes se sont montrés capables de créer des modes de vie adaptés à ses besoins, principalement collectifs et communautaires.

C'est après la 2ème guerre mondiale que l'individualisme apparaît. La notion de groupe s'estompe peu à peu face à celle d'habitat. La société et l'individu prennent le dessus sur le groupe, ce qui entraîne des déséquilibres au niveau du partage de l'espace et des problèmes écologiques et sociaux. Posséder un espace individuel d'habitat se présente comme le modèle idéologique de la société occidentale moderne.

On voit néanmoins une partie de la société qui défend les valeurs collectives. Des individus, des groupes expérimentent d'autres projets de vie en ayant une autre vision de l'habitat. Mai 68 donne une impulsion aux expériences d'habitats communautaires, principalement grâce aux initiatives de jeunes individus guidés par la volonté de sortir de la société de consommation. Cependant, l'habitat communautaire ne répondait pas aux besoins de tous les membres car l'investissement collectif ne laisse pas une grande liberté à l'épanouissement individuel. De plus, l'évolution de la vie en famille avec des enfants ne correspondait pas forcément avec ce mode d'habitat. De ce fait, les projets d'habitat communautaire ont évolué en développant la dimension individuelle pour respecter l'individualité de chacun.

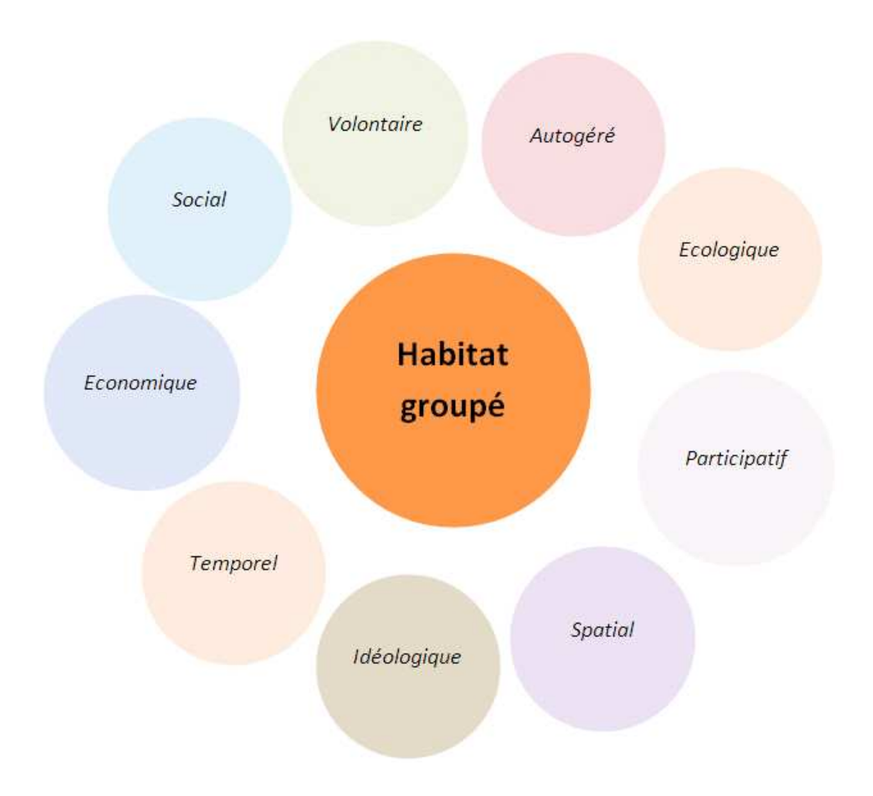
Le concept d'habitat groupé s'est développé d'abord dans des pays scandinaves dans les années 70, puis en Amérique du Nord et dans toute l'Europe, en particulier aux Pays-Bas, en Allemagne, en Autriche et en Suisse. Ce type d'habitat n'arrive en France qu'après mai 68. Ainsi naît un nouveau type d'habitat dit « groupé » où il y a à la fois des espaces communs et privés. L'habitat groupé est un compromis entre la maison individuelle et la maison communautaire. Ce projet d'habitat est donc une alternative au mode de vie individualiste proposé par la société actuelle. Parti d'une critique forte du logement social et de la maison individuelle, il a abouti à la construction d'une « troisième voie du logement ».

L'un des participants aux 4èmes Rencontres Nationales de l'Habitat Coopératif, Nantes (2009), formulait : *«Il y a une urgence sociale à la concrétisation d'une troisième voie en matière d'habitat qui pallie les carences du logement social et s'oppose à une vision strictement marchande de l'habitat comme produit de consommation de masse. ».*

3. Principales caractéristiques

Faire le choix de vivre dans un habitat groupé part d'un désir de partage et de mutualisation dans l'habitat, mais également d'une envie « d'autre chose ». Construire un autre mode de vie demande de mettre à disposition de son temps tout en faisant preuve de maturité et d'ouverture d'esprit. Les relations, l'implication et les besoins de chacun évoluent au fil du temps. De plus, les motivations initiales de chaque individu peuvent se transformer selon les différentes étapes de la vie.

On retrouve principalement les caractéristiques suivantes :



Les caractéristiques de l'habitat groupé

a) Volontaire

La dimension volontariste est essentielle car il faut avoir la volonté de vivre de manière collective. Etre dans un habitat groupé entraîne une série de facilités de vie (entraide, économie) mais aussi de contraintes (collectivité, donner de son temps). Il faut également la volonté de dépasser l'unique profit lié aux économies d'échelle pour atteindre des relations sociales plus approfondies.

Dans le cas où le projet n'a pas été élaboré avec toutes les personnes, il est nécessaire que les futurs résidents soient au courant des règles de fonctionnement interne, des avantages et des contraintes de la vie en communauté.

b) Spatial

La dimension spatiale est la matérialisation physique de l'habitat groupé. Il s'agit de l'organisation des espaces privés (habitations ou appartements autonomes) avec un ou des espaces en commun (jardin, salle commune, etc.) définis par l'ensemble du groupe. D'un projet à l'autre, la quantité des communs peut varier. La cohérence physique des espaces permet de concevoir le projet comme un ensemble.

La phase de recherche et de réalisation de l'habitat groupé est essentielle car elle va déterminer le cadre de vie physique de tous les habitants qui en feront partie.

c) Economique

En ce qui concerne la dimension économique, en habitat groupé, les personnes réalisent collectivement certaines dépenses et réduisent donc les coûts. L'intérêt économique peut être important car le fait de rénover ou construire un habitat à plusieurs est avantageux financièrement. Notons que l'on ne choisit pas ce type de logement uniquement pour des raisons financières, il y a toute une démarche participative et une notion de vivre ensemble qui font entièrement partie de cette démarche.

L'économie d'échelle par rapport à une maison individuelle va jusqu'à 20 à 25%[10] à la construction et au moins autant à la gestion : achat du terrain, coûts administratifs, honoraires du notaire et de l'architecte, intermédiaire du promoteur évité, facture énergétique (électricité), coût des matériaux, frais de construction, mutualisation des équipements (une seule chaudière, machine à laver le linge commune, etc.), mutualisation des services (garde d'enfants, voitures, loisirs, etc.).

Ces économies faites peuvent alors être utilisées pour l'aménagement d'espaces ou services collectifs. Ainsi les habitants ont accès à des espaces collectifs qui seraient trop onéreux pour un seul budget, tels qu'une salle des fêtes, un atelier bricolage, une salle commune, une chambre d'amis, l'aménagement d'un jardin, d'une cour, etc.

Même si à l'origine les groupes mettent souvent en avant les économies permises par leur projet[11], dans les faits, les projets d'habitat participatif ne sont pas toujours particulièrement économiques. En effet, les espaces communs ont un coût, de plus, s'ils ne sont pas extérieurs, ils relèvent de la SHON[12] et donc imposables. Additionnée à cela, l'éco-construction a aujourd'hui encore un coût relativement élevé.

---

[10] Chiffres issus du 9ème forum de l'Eco Habitat Groupé, de l'habitat groupé à l'éco quartier, lettre d'information 1er trimestre 2010.
[11] Camille Devaux, doctorante au Lab'Urba, *Table ronde n°3.*
[12] SHON : Surface Hors Œuvre Nette.

d) Social

La dimension sociale complète la dimension spatiale puisque qu'elle prône l'épanouissement de la vie sociale, au travers des espaces communs, sans altérer l'épanouissement individuel, au travers de sa sphère privée.

L'investissement humain et social que nécessite la vie collective de l'habitat groupé s'avère être la clé de la réussite d'un tel projet.

Dans cette dimension, il faut prendre en compte la recherche de convivialité et de solidarité (tels que la garde d'enfants, l'accueil pour des parents âgés, la qualité du relationnel, etc.). Pour vouloir vivre en habitat groupé, il faut avoir l'envie de partager avec d'autres : que ce soit du matériel (jardin, espace commun, matériel d'entretien, etc.) ou bien du relationnel (rencontres, prises de décisions, etc.), cet habitat demande une volonté d'échanges et de partage. Ce partage est la concrétisation de l'envie des résidents de vie collective.

Il peut y avoir aussi une volonté d'appartenance et de reconnaissance du groupe, le fait d'avoir un projet et une habitation commune peut permettre aux individus de se définir et d'y trouver une identité sociale. Néanmoins, ce type d'habitat est toujours ouvert vers l'extérieur pour s'alimenter de connaissances, de personnes extérieures et ne pas se replier sur lui-même et se fermer aux changements.

Prenons l'exemple de l'**habitat groupé Anagram** qui possède une maison commune où il y a beaucoup de passages de personnes extérieures ce qui crée des liens et ouvre d'autres horizons. Cette maison commune est réservée en priorité à l'usage familial et à la vie du groupe, et sert aussi aux associations ou pour des activités culturelles, sur proposition d'un habitant.

e) Temporel

L'habitat groupé peut répondre à différentes attentes en termes de temporalité : long, moyen et court terme. Il se structure dans le temps avec la possibilité d'évoluer quant à son organisation interne, ses règles, ses projets et ses habitants.

Lorsque l'on arrive dans un habitat groupé ou lorsqu'on le crée, il faut du temps pour s'y sentir bien, prendre ses marques, ses habitudes et trouver sa place dans le groupe. Il faut plus ou moins de temps pour chaque individu pour prendre ses repères.

f) Autogéré

Lorsque l'on vit dans du collectif, la dimension d'autogestion dans le fonctionnement de la vie quotidienne est importante. Les habitants d'un habitat groupé sont les gestionnaires de leur lieu d'habitation et de leur mode de vie. Cela demande de l'organisation dès le départ, des décisions collectives sont prises quant à l'appropriation des espaces, l'organisation interne, les rencontres, les tâches à effectuer, etc.

g) Idéologique

Les motivations idéologiques sont basées sur une réflexion concernant les effets néfastes des modes de fonctionnement de notre société. Ce peut être aussi bien une réflexion sur le mode de vie individualiste proposée par la société, qu'une réflexion sur un projet écologique, sur la conservation du patrimoine, sur la mixité sociale ou intergénérationnelle.

h) Ecologique

En plus de vouloir vivre ensemble, les habitants d'un habitat groupé peuvent partager un intérêt commun pour l'environnement et vouloir diminuer leur empreinte écologique. Ils peuvent alors intégrer à leur projet de vie commune, un aspect écologique à travers :

- l'éco-construction : matériaux de construction (bois, isolants biosourcés, matériaux locaux), récupération de l'eau de pluie, panneaux solaires, toitures végétalisées, etc.
- des éco-gestes : tri sélectif, initiation aux bons gestes pour économiser l'eau, l'électricité, économiser les consommations énergétiques, compost, etc.
- une manière de penser et d'agir par rapport à l'environnement qui les entoure : covoiturage, jardinage ou potager, éducation tournée vers la nature, etc.

Néanmoins, l'aspect écologique doit impérativement prendre en compte la dimension économique pour assurer une certaine rentabilité pour les familles. Même si les habitants ont une volonté d'être les plus écologiques possibles, leurs actions sont dans la mesure de leurs moyens. Ainsi certains domaines peuvent être plus favorisés que d'autres en fonction de l'investissement financier de chacun : la mise en place d'éco-gestes est tout de suite moins onéreuse que la pose de panneaux solaires.

i) Participatif

La participation des habitants à la vie du groupe (réunions, entretien des parties communes, etc.) est nécessaire pour un cadre de vie agréable au sein de l'habitat. Plus les habitants sont impliqués et plus ils désireront améliorer en continu leur mode de vie. La participation de chacun est importante pour que chaque habitant trouve sa place au sein du groupe.

La participation entraîne une solidarité entre les habitants mais aussi envers l'extérieur. La plupart de ces projets pratique les échanges de services : réparation de matériel informatique contre pose d'étagères, baby-sitting contre prêt de perceuse, etc.

La participation fait partie intégrante du concept de développement durable.

4. Différentes formes

Il existe différentes formes d'habitat participatif. Leurs dénominateurs communs sont, entre autres, l'amélioration du cadre de vie, la cohésion sociale, l'autogestion et parfois même une composante très prononcée pour l'environnement. Tous ces projets d'habitats sont une alternative à la propriété individuelle et au logement social.

Au niveau local, de multiples appellations sont employées pour les démarches participatives d'habitat : habitat coopératif, co-habitat, habitat autogéré, habitat partagé, etc. ; mais l'expression « habitat groupé » est la plus répandue, elle désigne les initiatives de conception et de construction par des groupes de particuliers d'un habitat partagé. Néanmoins, d'un point de vue national, pour une meilleure lisibilité et un besoin d'unité du mouvement, une expression unique a été arrêtée récemment[13] : l'habitat participatif.

Le concept d'habitat participatif est donc vaste et se décline sous une multitude d'initiatives très diverses telles que :

- l'autopromotion,
- les coopératives d'habitants,
- les éco-villages ou éco-hameaux.

a) Autopromotion : promotion immobilière autogérée par des habitants

Des particuliers, qui ont décidé d'être acteurs de leur habitat tout en ayant les mêmes valeurs, se regroupent afin de concevoir, financer et réaliser ensemble un projet immobilier. Celui-ci est conçu pour répondre à leurs besoins d'espaces (individuels/collectifs), à leurs attentes sociales ainsi qu'aux possibilités de financement de chacun.

La recherche de la qualité et de la valorisation du bien immobilier à long terme est souvent traduite par une conception bioclimatique. Cette approche globale permet de construire des bâtiments très économes en énergie respectant l'environnement.

Le rôle de maître d'ouvrage est pris en charge par les habitants eux-mêmes, et non par un promoteur immobilier, d'où le nom donné à ce mode de construction : autopromotion.

[13] Aux rencontres nationales de l'habitat participatif en novembre 2010.

Rappel sur le rôle de la Maîtrise d'Ouvrage et de la Maîtrise d'Œuvre dans un projet de construction :

- le Maître d'Ouvrage est une personne publique ou privée qui décide de réaliser une opération de construction,
- le Maître d'Œuvre conçoit le projet sous les ordres du Maîtrise d'Ouvrage, il respecte les besoins, budgets et délais du Maître d'Ouvrage. En tant qu'architecte, il coordonne la réalisation et contrôle les étapes d'exécution de l'ouvrage. Son travail est spécifié par un contrat entre Maîtrise d'Ouvrage et Maîtrise d'Œuvre, il est accompagné par des Bureaux d'études, ce qui forme l'équipe de Maîtrise d'Œuvre.

Les avantages de l'autopromotion sont nombreux :

- Concevoir des espaces individuels/collectifs et mutualiser les équipements en fonction des besoins et des moyens de chacun.

  Alors que sur le marché conventionnel, l'offre est standardisée.

- Concevoir et réaliser son projet avec ses futurs voisins.

  C'est un voisinage choisi et non un voisinage subi. De plus, les espaces en commun favorisent la rencontre entre voisins et créent un lien social de convivialité et solidarité.

- Diminuer les coûts

  Une économie de 15 à 20 % est réalisée par l'autopromotion par rapport à la propriété individuelle à qualité égale[14]. Ceci est dû à l'économie d'échelle, et au fait qu'il n'y ait pas intermédiaire tel que le maître d'ouvrage, pas de frais de publicité, ou de frais dus à la marge du promoteur. De plus, la prise en charge de travaux de finition peut également augmenter l'économie.

L'autopromotion peut s'adapter à de nombreux projets et situations, allant de la construction de logements collectifs de 6 à 40 logements ou de la rénovation d'un immeuble existant, jusque dans des zones moins denses où cela peut être une alternative au lotissement : il s'agit d'habitat groupé de maisons ayant des espaces en commun (espaces verts, etc.). L'autopromotion s'adapte à toutes les situations urbanistiques et configurations de groupe.

L'autopromotion indique la démarche constructive choisie pour réaliser un habitat groupé, mais ne décrit pas le projet de vie en tant que tel.

[14] Données de Toit de Choix : http://www.toitsdechoix.com/pages/habgroup/intro_habgroupes.html

Il ne faut pas confondre l'autopromotion et l'autoconstruction[15] *:*

- L'autopromotion signifie, faire sa propre promotion, c'est le fait de devenir maître d'ouvrage de son futur logement.

- L'autoconstruction désigne le fait de construire soi-même son logement.

Les deux approches sont conciliables. Lorsqu'on est autoconstructeur de son habitat, on en est aussi autopromoteur. Par contre, on peut être autopromoteur, sans faire appel à l'autoconstruction : ce chemin est choisi par de nombreux autopromoteurs, qui ne construisent pas leur habitat. On peut associer l'autoconstruction à l'autopromotion, mais elle n'en est pas une caractéristique propre.

b) Coopératives d'habitants

Les coopératives d'habitants sont une composante de l'habitat groupé.

Prenons la définition de l'association lyonnaise qui soutient les coopératives d'habitants, Habicoop[16] : c'est une société coopérative d'habitants qui regroupe des personnes qui veulent gérer et améliorer, ensemble, les logements qu'ils occupent dans un même immeuble ou sur un même terrain. Les valeurs fondamentales sont la démocratie et la propriété collective non spéculative. Les coopératives d'habitants sont un peu différentes de l'habitat groupé car la coopérative est propriétaire de l'immeuble qui est loué à des locataires qui possèdent des actions de la coopérative. Mais la gestion s'apparente à l'habitation participative.

A la différence des habitants des habitats groupés, « les coopérateurs définissent très clairement la façon dont seront gérés les logements, et la frontière entre ce qui relève des espaces privés et des espaces collectifs est beaucoup moins poreuse. ».[17]



[15] Extraits du mémoire : *Habitat groupé à l'Aménagement participatif*, Fanny Dupuis, Université Paul Valéry de Montpellier, 2010.

[16] http://www.habicoop.fr/, site dédié à l'habitat coopératif avec des fiches techniques, juridiques et le recensement de projets coopératifs.

[17] Camille Devaux, *Concevoir le logement autrement*, 2009

c) Eco-villages

Un éco-village[18] (ou éco-hameau), est une agglomération (rurale ou urbaine) visant, autant que possible, l'autosuffisance et où la priorité est de placer l'homme et l'environnement au centre de ses intérêts. Le principe de base est de ne pas prendre à la terre plus que ce qu'on peut lui donner.

Le mot éco-village est né de la fusion des termes « écologie » et « village ». Ils tentent d'intégrer un environnement social d'entraide ayant un faible impact sur l'écosystème. Pour y arriver, ils intègrent différents aspects comme par exemple la construction écologique, la production d'énergies renouvelables, l'agriculture auto suffisante.

Aucun des éco-villages ne fonctionne de la même manière. Certains ont une vocation politique tandis que d'autres s'attachent surtout à la qualité de vie ou développent la création artistique. Le point commun de toutes ces initiatives est un lieu de vie collectif, écologique et solidaire.



Source : http://www.ecoclicot.com

d) Lien entre habitat participatif et éco-quartier

Nous entendons souvent parler d'éco-quartier : je vais donc définir ce terme et faire le lien entre celui-ci et l'habitat participatif.

Suite au Grenelle de l'Environnement[19], le terme « éco-quartier » a été mis en avant pour désigner la volonté du législateur d'introduire une nouvelle façon de concevoir les villes au regard des enjeux du développement durable.

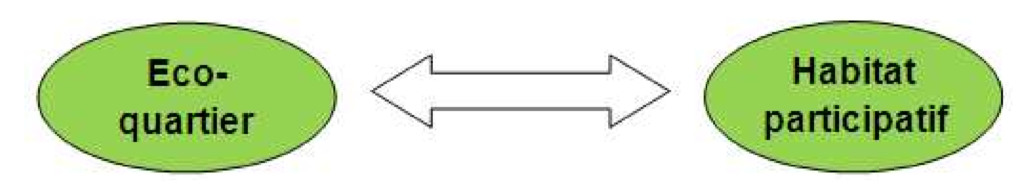
---

[18] Définition du site : http://fr.ekopedia.org/Écovillage

[19] Le Grenelle de l'environnement est expliqué dans la partie III. 2. Habitat participatif et développement durable.

L'éco-quartier, plus répandu, est une expérience urbaine à grande échelle. C'est une conception urbaine respectueuse de la nature et une architecture écologique, mais aussi l'appropriation par les gens de l'espace public et des bâtiments, ainsi que la recherche d'une mixité de population et le tissage de lien entre eux.

L'éco-quartier est intégré à une politique de la ville, planifié et géré par la municipalité concernée, et bien souvent co-financé, au regard de ses coûts de mise en œuvre, par des fonds régionaux, nationaux ou européens[20]. Néanmoins, les coûts sont encore élevés.



L'éco-quartier est une initiative publique/privée, alors que l'habitat participatif en est une privée où la notion d'autogestion est prépondérante.

De plus, l'éco-quartier est critiqué sur le fait qu'il n'est pas adapté à des habitants en particulier : « Ce qui gêne dans la rhétorique des éco-quartiers, c'est une propension à produire de la ville à partir de recettes, de généraliser le cas modélisé », d'après Yves Bonard et Laurent Matthey auteurs de « Les éco-quartiers : laboratoires de la ville durable »[21]. Ce qui est en contradiction avec l'habitat participatif justement adapté pour chaque groupe. Chaque groupe choisit son mode de vie, d'habitat et les règles de vie au sein de l'habitat participatif.

Un éco-quartier ne doit pas se réduire à un objet marketing. Dans celui-ci, l'habitant doit être acteur de son quotidien et donc se sentir responsable des espaces publics, de la nature, de l'eau, des déchets, de son logement, de ses déplacements, de la qualité de ses rapports avec ses voisins.

Une réflexion a été menée lors du 9ème forum de l'Eco Habitat Groupé du 15 novembre 2009 sur le thème « De l'habitat groupé à l'éco-quartier ». Un débat sur l'accueil des démarches d'habitat groupé dans les projets d'éco-quartiers était à l'ordre du jour. Dès lors, l'éco-quartier de Tübingen[22] est exemplaire au niveau de sa politique en matière d'habitat participatif. En effet, Tübingen s'est engagée sur la voie de la participation citoyenne au projet urbain il y a près de vingt ans. Cet exemple illustre les voies possibles pour le développement de l'habitat groupé en France. La ville de Meylan, près de Grenoble, a réservé une cinquantaine de logements pour des projets d'habitats groupés dans le futur éco-quartier en construction. La création de nombreux éco-quartiers pourrait bien être une opportunité à saisir pour les futurs « habitants groupés ».[23]

---

[20] Définition de la présentation de Kejal, *Eco-hameaux en pays de Morlaix*, Association Hameau

[21] Extrait de *Cybergeo : European Journal of Geography*

[22] Article publié le 28 mars 2011, par *Cohabitat.fr*, *Tübingen : l'exemplarité allemande*.

[23] Issu de l'article : *L'habitat groupé séduit à nouveau les Français*, novethic.fr, 29 mai 2009, Philippe Yven.

5. Etat des lieux en France et ailleurs

Dans d’autres pays européens, l'habitat participatif est bien plus développé qu'en France. Encadrés par des dispositifs publics adaptés, les projets participatifs d’habitat se multiplient au Danemark et aux Pays-Bas. Leurs gouvernements ont une politique du logement qui aide ce mode d'habitat par des subventions, des facilités d'accès au foncier et aux prêts. En Suisse et au Québec, le statut de coopérative d'habitant est un levier pour leur réalisation.

En France, un regard critique est porté sur les démarches collectives d’habitat. Aujourd’hui, l’habitat participatif ne se présente pas comme un segment de l’offre de logements. Cette culture hésitante vis-à-vis du collectif, additionnée du manque de structures juridiques nationales adaptées, d’une fiscalité peu avantageuse et de la méconnaissance par les collectivités des atouts de l’autopromotion pour le développement urbain, ne facilite pas le développement de tels projets sur le territoire français.

Actuellement, une nouvelle structuration de la démarche, inspirée sur les pratiques de nos voisins nordiques, est en cours d’élaboration. Ainsi, l’habitat participatif renaît en France, sous diverses formes : autopromotion, coopératives d’habitants,… Une cinquantaine de projets évoluent aujourd’hui dans des conditions plus favorables et sur l’initiative de partenariats entre citoyens, collectivités et professionnels.

Un recensement a été effectué[24] et comptabilise 228 projets au 1er juillet 2011. Parmi les projets listés, certains sont réalisés, d'autres sont en cours de construction, et d'autres encore en sont à la phase de projet. Les réalisations achevées, depuis le début des années 2000 sont quantitativement marginales.

Ci-dessous : une image de l'habitat participatif et coopératif dans le monde à travers quelques chiffres :

- Canada : 250 000 personnes habitent et participent à 2 200 coopératives dans 91 000 logements. Les coopératives représentent 30 % du parc locatif public au Québec.
- Suède : 700 000 logements représentent 17 % du parc immobilier,
- Norvège : 650 000 habitants, les coopératives d’habitants représentent 15 % du parc immobilier (40 % à Oslo),
- Allemagne : plus de 6 millions de logements, dont 2 millions en coopératives.
- Italie : plus de 300 000 logements,
- Autriche : 340 000 logements,
- Suisse : 130 000 logements, les coopératives d’habitants représentent 8% du parc immobilier, dont 20 % en ville.

[24] Recensement effectué par une association du pays de Brest, l’Association de Développement de l’Economie Sociale et Solidaire (ADESS), http://wiki.eco-sol-brest.net/index.php/Groupe_de_travail_habitat_group%C3%A9

L'habitat participatif trouve diverses appellations en fonction de sa situation géographique. Certaines caractéristiques sont récurrentes dans chacune d'elles, néanmoins il existe quelques variantes. Ci-dessous, un récapitulatif sous forme de tableau :

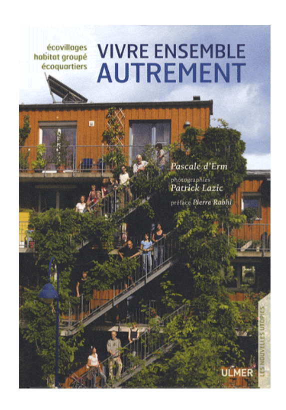
Pays	Appellation
Angleterre	*Cohousing* Il s'agit d'un habitat communautaire permettant l'exercice de ses droits à la propriété individuelle dans des maisons ou des logements et par la gestion commune de certains locaux ce qui est tout à fait autre chose que la copropriété « à la française » : les habitants décident des aménagements et sont tous responsables des choix pris collectivement. Dans les pays anglo-saxons la pratique du cohabitat est courante ; allant du *cohousing*, fermé et surveillé par des caméras, aux projets des plus alternatifs.
Allemagne	*Baugruppen* En Allemagne, le terme *Baugruppen* désigne les groupes de construction de logements ou les groupes de particuliers associés pour construire. Il comprend les *Baugermainschaften* (communautés de construction) qui ont pour but la propriété privée de lots et les *Baugenossenschaften* qui sont des coopératives de construction fondées sur un principe de parts et de financement solidaire dans un bâtiment qui appartient à tous. Les villes allemandes réservent parfois 15 % du foncier aux *Baugruppen*. Pour les villes, telles que Fribourg, Karlsruhe, Berlin et surtout Tübingen, 80% des quartiers nouveaux sont érigés par des *Baugruppen* grâce aux réservations de terrains et aux lancements d'appels à projets. Certains promoteurs immobiliers, voulant s'adapter au marché, ont augmenté leurs prestations et proposent des formules mixtes en promotion classique et autopromotion.
Belgique	Habitat groupé autogéré L'habitat groupé autogéré a les caractéristiques suivantes : - Volonté de vouloir vivre et habiter autrement : une vie communautaire, - Aspirations individuelles identiques au sein du groupe d'habitants : être plus près de la nature, soutenir des engagements socio politiques, se regrouper pour faire renaître la vie dans le quartier. - Participation de chacun (conception, construction, gestion).
Suède	*Kollektivhuis* : maisons collectives

Pays-Bas	*Woongroepen* On peut définir les *woongroepen* ainsi : « Le groupe d'habitants est considéré comme un groupe d'au moins trois adultes qui occupent ensemble une habitation et qui, au minimum partagent régulièrement leur repas. »[25] Les *woongroepen* ont en commun les caractéristiques suivantes : - Un groupe d'au moins 3 cohabitants, - Le partage des tâches communes, - La volonté d'y habiter, - Le regroupement d'habitations Il est intéressant de souligner que les pouvoirs publics aident financièrement certains projets, notamment ceux destinés aux personnes âgées.
Danemark	*Bofaelleskaber* Bofaelleskaber est le nom danois pour cohabitat, qui signifie « communauté vivante », aussi appelé l'habitat autogéré communautaire. L'idée est « de créer un village dans la ville où vous connaissez vos voisins, où vous avez la sécurité d'avoir des relations, un certain capital social en d'autres termes. »[26]. Les *bofaelleskaber* ont en commun les caractéristiques suivantes : - La combinaison d'espaces privés et communs, - La préservation de l'intimité de chacun, - La gestion collective de leur quartier.
Suisse	Coopératives d'habitants (définies précédemment)
Québec	Habitat communautaire L'habitat communautaire a les caractéristiques suivantes : - Une habitation à propriété collective, - L'accessibilité à un habitat de qualité, - L'autonomie et l'autogestion aux habitants, - Une réponse aux besoins particuliers des habitants, une richesse collective, - Une non-spéculation foncière.

[25] Définition de Jansen et Knoope, *Woongroepen in Nederland, Institut Preventieve en Sociale Psychiatrie*, Erasmus Universiteit Rotterdam, 1981.

[26] Propos de Birgit, Cohabitat Rio, Suède.

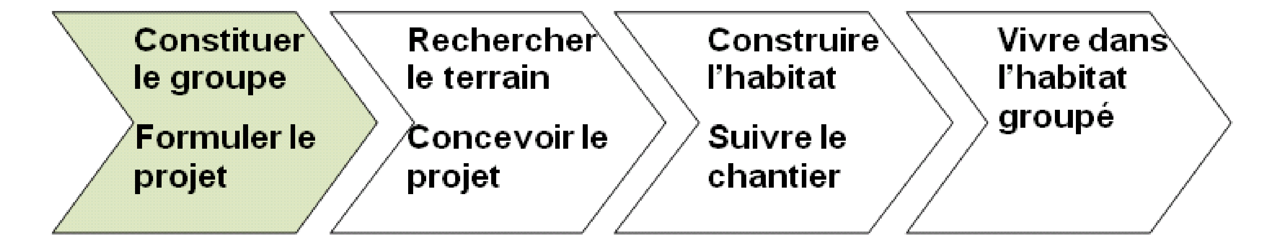
6. Différentes étapes d'un projet



De l'idée de vouloir « vivre ensemble autrement »[27] à la réalisation finale de l'habitat, les démarches sont longues et pleines d'aléas. En effet, le dossier à monter est complexe et tout se décide en groupe. En moyenne, on compte entre deux et sept ans pour passer de l'idée à l'entrée dans l'habitat. Pour créer un habitat collectif sans passer par la promotion classique, il est nécessaire de se munir de patience, de motivation, et de diplomatie.

Dès que l'on décide de se lancer dans un projet d'habitat groupé, une liste de questions s'impose : Rénovation ou construction neuve ? Campagne ou ville ? Grand ou petit groupe ? Immeuble ou maison ? Location ou acquisition ? Quelle valeur sera primordiale dans le projet : multigénérationnelle, écologique, sociale ? Quels types d'équipements en commun ? Comment organiser les espaces individuels/collectifs? Tout ce questionnement pour que le groupe se demande : comment vivra-t-il ensemble ?
Pour y répondre, il faut dès le départ, faire un travail personnel, organiser une réflexion sur la manière dont on veut vivre, où l'on veut habiter et ainsi voir individuellement ce que chacun souhaite. Puis discuter collectivement pour mettre en commun les idées, analyser ce qui peut être mis en place ensemble et définir le projet commun.

Chaque groupe monte son projet selon sa propre logique ; mais il y a néanmoins des étapes incontournables pour mener à bien un projet d'habitat participatif. Pour structurer la démarche du projet, sont établies les grandes étapes suivantes :



- **Constituer le groupe, formuler le projet en définissant les besoins**

L'initiative est à l'origine d'une ou de plusieurs personnes (ou familles) qui ont envie de vivre d'une manière différente. Elles veulent vivre les unes avec les autres et non pas les unes à côté des autres (copropriété classique). Pour cela, il faut procéder à la constitution d'un groupe, à la rencontre de personnes. Il est important que les habitants se choisissent, se cooptent. Les futurs habitants se regroupent

[27] Titre d'un livre de pascale d'Erm, *Vivre ensemble autrement*, Ulmer, Les nouvelles utopies

volontairement avec des amis, des connaissances ou des personnes qui ne se connaissent pas mais qui partagent les mêmes valeurs.

Prenons l'exemple d'Anne-Marie et Jean Watier, voulant vivre et vieillir autrement. Ils sont à l'origine d'un projet d'habitat groupé et ont créé l'Association E.V.A. 08, Ensemble Vivre et Vieillir Autrement. Pour leur recherche de futurs habitants, ils ont tout d'abord envoyé un courrier collectif à leurs amis et leurs familles exprimant leur volonté de projet de vie en précisant leurs valeurs : « L'idée est de créer un lieu cogéré et participatif, où l'on pourra s'entraider. Un espace ouvert au monde extérieur. (…) C'est vivre un rapprochement social, humain, valorisant. (…) Notre projet pourrait comprendre plusieurs maisons modestes, bioclimatiques, pour vivre une vie personnelle, tout en profitant d'une vie communautaire et relationnelle (…) pour environ 20 personnes. ». Suite à ce courrier et à la création de l'association, ils ont publié un dépliant décrivant leur projet, reprenant les mots « Ensemble, Entraide, Amitié, Partage » et avec l'accroche suivante « Motivés, ensemble, nous y parviendrons ».

Un autre moyen de rencontrer ses futurs voisins est le réseau associatif dédié aux démarches d'habitat participatif (annonces, réunions, conférences, rencontres, etc.). Enfin les collectivités ont la possibilité de favoriser et même de provoquer l'émergence de ces projets par la mise en place d'un plan d'action.

Une fois le groupe défini, trois grandes étapes sont essentielles[28], elles permettront d'orienter la recherche du foncier adapté :

- Le projet collectif social : les valeurs partagées, les procédures décisionnelles, l'organisation du projet, la communication et relations extérieures, la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle, les compétences de chacun.

  Plusieurs méthodes de prise de décision existent, de manière dictatoriale (un individu décide), par la majorité, ou par consensus. La plus utilisée est le consensus car cette méthode est la plus démocratique. Elle requiert la participation et la volonté de chacun. Le consensus ne consiste ni à atteindre un accord définitif ni à s'entendre sur tout. Il s'agit de façonner progressivement des propositions collectives en tenant compte des points de vue de chacun.

  Le projet Diapason travaille au consensus et pour le vote la majorité est aux deux tiers.

- Le pré-programme : les tableaux de surfaces individuelles et collectives, un programme fonctionnel des espaces collectifs, le système constructif, les équipements collectifs, les biens et services mutualisés, le budget, le coût total, les exigences en termes de qualité environnementale. Cette étape est importante car elle servira de base à l'équipe de Maîtrise d'Œuvre.

[28] Extrait d'une publication de Toit de choix, *Autopromotion, Parcours d'un projet*

- La gestion et l'économie : le statut juridique pour démarrer le projet, les budgets prévisionnels globaux et individuels, fiscalité, gestion et administration.

Constituer le groupe
Formuler le projet

Rechercher le terrain
Concevoir le projet

Construire l'habitat
Suivre le chantier

Vivre dans l'habitat groupé

- **Rechercher le terrain, élaborer et concevoir le projet (architecture, financier, juridique)**

La recherche du terrain est une étape qui peut parfois être très difficile, surtout en ville. Le terrain doit répondre aux besoins et envies de chaque futur habitant, tout en tenant compte des enjeux actuels tels que la concurrence des promoteurs privés, le respect des règles d'urbanisme, le prix élevé et la rareté du foncier, etc.

Prenons l'exemple d'un projet d'habitat groupé en autopromotion dans la région d'Aix-en-Provence, Amidacoté, suspendu depuis mai 2010 en attendant de trouver un terrain adapté[29].

Des groupes arrivent parfois à gagner la confiance des municipalités et être reconnus par celles-ci pour ne pas être en concurrence avec les promoteurs privés. Certaines villes, en particulier Strasbourg, ont récemment pratiqué la réservation foncière dans des opérations publiques d'aménagement[30].

Le projet Terres blanches à Pierrevert (Alpes-de-Haute-Provence) est sur la voie pour obtenir un terrain réservé par la municipalité. Son aboutissement est une question de temps due aux procédures administratives d'aménagement[31]. La mairie de Pierrevert a demandé une étude de faisabilité participative d'un quartier durable[32]. Dans ce cadre d'aménagement, la mairie souhaite favoriser la constitution d'un projet d'habitat groupé en autopromotion.

Une fois le terrain trouvé, choisi et réservé, il est possible soit de déléguer à une équipe de maîtrise d'œuvre sélectionnée, soit de faire de l'autoconstruction. Cette dernière n'est que peu pratiquée par les groupes, un cas sur dix est majoritairement en autoconstruction. Le groupe peut faire appel à un bureau d'études pour les questions techniques.

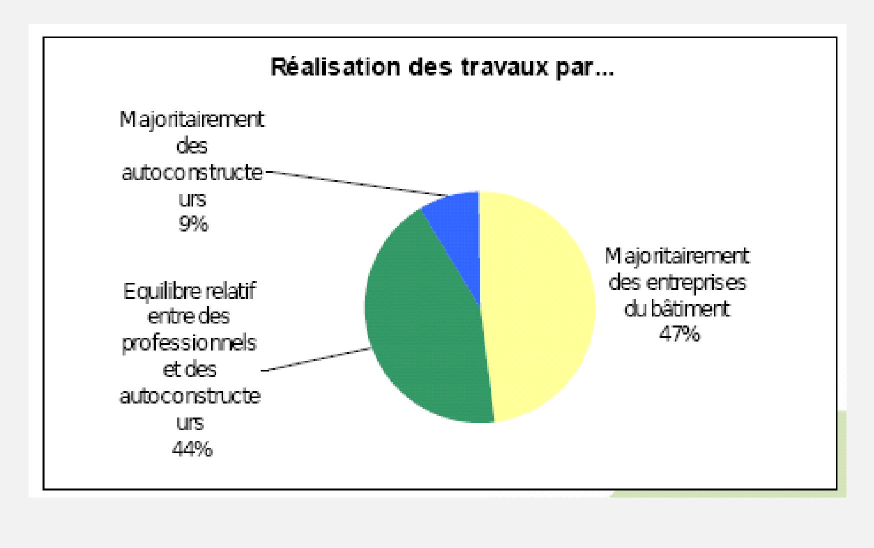
[29] Actualité du 18/05/10 du site du projet Amidacoté : http://amidacote.hautetfort.com/

[30] Extrait de l'article dans *Ecologik 19*, février-mars 2011, Autopromotion mode d'emploi

[31] Correspondance par mail avec Stefan Singer, Toits de Choix, 13/07/11

[32] Toits de Choix prend en charge l'animation d'ateliers citoyens de la municipalité de Pierrevert.

D'après un extrait des résultats de l'enquête sur l'habitat groupé menée sur 76 personnes (habitants pour la plupart et accompagnateurs de projet) par l'association RELIER, en février 2011 : seuls 9% des habitats groupés seront majoritairement réalisés par des autoconstructeurs. Pour le reste, une moitié va faire majoritairement appel à des entreprises du bâtiment, l'autre moitié va mixer recours à des professionnels et à des autoconstructeurs.



Un contrat est établi entre la Maîtrise d'Ouvrage et la Maîtrise d'Œuvre, et il s'en suit beaucoup d'échanges entre ces deux acteurs. Ensemble puis individuellement, les habitants consultent l'architecte sélectionné pour faire connaître leur envie et besoin au niveau du bâti dans la globalité mais aussi au niveau du logement individuel. Ainsi, Odile, habitante de l'habitat groupé Anagram, a demandé d'avoir sa maison mitoyenne en bout de bâtiment pour avoir la possibilité de faire une extension par la suite.

Ensuite, s'enchaînent les démarches pour obtenir un permis de construire, établir un business plan, contracter les emprunts auprès des banques et faire des demandes de subventions (s'il y a lieu). Un statut juridique adapté doit être choisi (s'il y a un changement de statut) pour concrétiser le projet. La question de prendre ou non un accompagnement doit être posée pour une compétence qui n'est maîtrisée par aucune personne du groupe. Particulièrement pour le montage juridique et financier, l'assistance d'un juriste ou d'un notaire peut être incontournable pour éclaircir et comparer toutes les possibilités de statuts envisageables adaptés au groupe.

A noter que les montages juridique et financier peuvent être initiés en parallèle avec la recherche de terrain, dans le but d'être plus réactif pour saisir une opportunité de terrain ou d'immeuble.

Constituer le groupe
Formuler le projet

Rechercher le terrain
Concevoir le projet

Construire l'habitat
Suivre le chantier

Vivre dans l'habitat groupé

- **Construire l'habitat : suivre le chantier, gérer la maîtrise d'ouvrage**

A ce stade, les entreprises sont choisies et les marchés de travaux sont passés avec celles-ci. Les assurances nécessaires sont prises. La préparation du chantier et planification de la construction du bâtiment sont établies.

Ainsi, débute la phase de réalisation, la phase de chantier. La Maîtrise d'Œuvre suit le projet. Si la Maîtrise d'Ouvrage est gérée par le groupe (sans Maître d'Ouvrage Délégué), il garde un pouvoir de validation. Lorsqu'il y a un Maître d'Ouvrage Délégué, l'équipe de Maîtrise d'Œuvre n'a plus de contact direct avec le groupe d'habitants.

En parallèle, le suivi financier du projet est réalisé.

Constituer le groupe
Formuler le projet

Rechercher le terrain
Concevoir le projet

Construire l'habitat
Suivre le chantier

Vivre dans l'habitat groupé

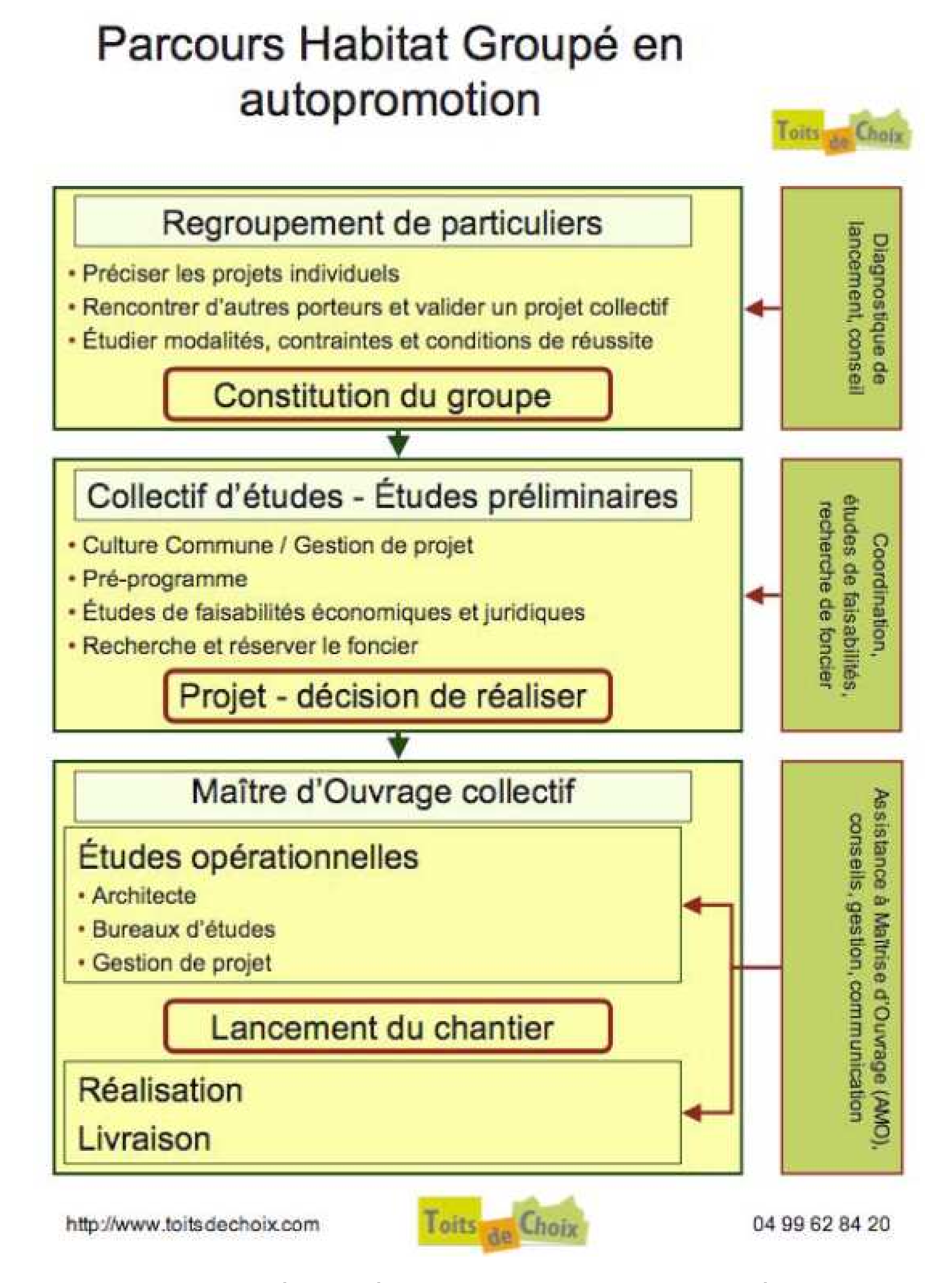
- **Vivre dans l'habitat groupé**

Une fois le chantier terminé, les habitants s'approprient le fonctionnement du bâtiment, apprennent à vivre ensemble et choisissent une structure adaptée pour la gestion du groupe.

Une gestion participative est mise en place concernant les entrées/sorties du projet, l'entretien et la maintenance des parties communes, les évènements et activités au sein de l'habitat participatif, le règlement des conflits de voisinage et la prise de décisions. Cette gestion est mise en place par des réunions régulières entre tous les habitants, un week-end par mois de travaux, etc.

Le témoignage d'Odile, habitante de l'habitat groupé Anagram (59), souligne le fait que le dialogue est très important pour l'organisation et le bien-être de chacun au sein de l'habitat groupé. Le dialogue peut désamorcer certains conflits. Chacun doit trouver sa place au sein du groupe tout au long de la vie dans l'habitat groupé.

Pour résumé, un organigramme de Toits de choix[33] récapitule les différentes étapes d'un projet d'habitat groupé :



Les différentes étapes d'un projet d'habitat groupé

[33] Structure d'accompagnement des projets d'habitat groupé en auto promotion, la société Toits de Choix a pour vocation de conseiller, d'assister et de guider les groupes d'autopromoteurs vers l'accomplissement de leur projet.

II. CONJONCTURE ACTUELLE

1. Enjeux actuels

Les porteurs de projet d'habitat groupé désirent vivre autrement, ils veulent un mode de vie plus solidaire basé sur une entraide non seulement entre les membres de l'habitat groupé mais aussi vers l'extérieur. Ils ouvrent aux personnes extérieures leur espace de vie pour partager leurs valeurs. Cette ouverture est primordiale dans leur démarche car elle favorise les rapports humains de manière globale.

Les porteurs de projet d'habitat groupé s'interrogent sur la société dans laquelle ils vivent ainsi que sur le modèle économique et social. Ces remises en question, jusqu'alors assez marginales, prennent de l'importance, au fur et à mesure qu'évolue la crise environnementale. Aujourd'hui, nous sommes face à une triple problématique sociale, économique et écologique.

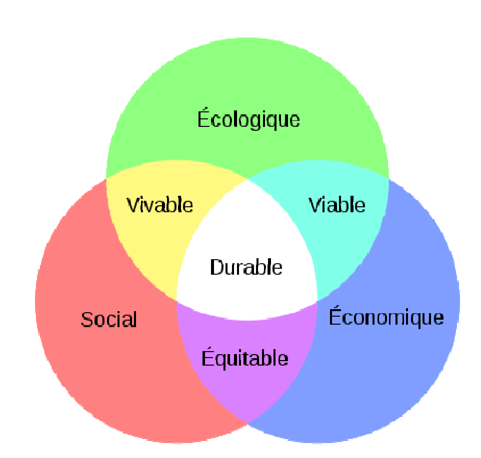


Schéma montrant l'intersection des trois problématiques : sociale, économique et écologique

Le schéma ci-dessus montre que la solution de l'habitat groupé converge avec tous les objectifs du développement urbain durable. L'habitat groupé traite les trois problématiques avec équilibre.

Depuis 2006, l'habitat groupé connaît un certain renouveau, ceci est dû à plusieurs éléments clés :

- ➢ La situation actuelle de l'immobilier, d'où la problématique économique :
    - L'insuffisance de l'offre du logement,
    - La rareté du foncier constructible,
    - L'accès au parc locatif privé difficile dû à une augmentation des loyers,
    - Une spéculation immobilière croissante depuis plus de 15 ans entraîne une augmentation du prix du m^2 à l'achat des logements, au détriment d'une réflexion sur le coût global, la qualité de construction et la valeur d'usage des logements,

- Les limites de l'habitat individuel : charges importantes, taux d'endettement élevé. De plus, la standardisation ne permet à l'acquéreur moyen de s'offrir qu'un habitat type.

➢ La problématique sociale :
  - Les limites de l'habitat individuel et l'absence d'espaces communs accroît l'isolement des habitants,
  - Le manque de mixité sociale et de mixité des fonctions dans les quartiers dû à l'urbanisation par zonage.

➢ La problématique environnementale :
  - L'émergence de promoteurs peu enclins à prendre un risque d'évolutions techniques écologiques, en l'absence de contrainte réglementaire ou fiscale,
  - L'envie d'être acteur pour la protection de l'environnement à travers son habitat, en réduisant son empreinte écologique,
  - La volonté de participer aux choix architecturaux (choix des matériaux, conception bioclimatique) et ainsi mieux maîtriser les impacts sur la santé et l'environnement,
  - Le souhait de vouloir remédier à l'étalement urbain.

En résumé, de nombreux foyers tentent de trouver des alternatives car le mode de vie individualiste proposé par la société actuelle leur apparaît comme une impasse écologique et économique. Entre logement social et logement privé individuel ou collectif, l'habitat participatif constitue une réponse intermédiaire et globale pour accéder à un logement et répondre à des besoins non satisfaits dans les autres offres. Cette démarche est mieux adaptée ou adaptable aux besoins car elle inclue l'appréciation du ressenti de l'habitant au regard de la qualité de vie et de son environnement.

L'avenir des démarches d'habitat participatif : il est naturel de se demander si elles deviendront la « troisième voie du logement » au vu des enjeux actuels ou si l'envie d'« habiter ensemble autrement » retombera dans l'oubli faute d'avoir pu ou su trouver un relais dans les politiques publiques.

Les militants, précurseurs de ce mouvement, et les nouveaux venus s'entendent sur le fait qu'il y a un risque d'essoufflement de ce type d'habitat s'il ne parvenait pas à rallier les collectivités territoriales et les élus à sa cause. Des démarches, dans ce sens, sont en cours à l'heure actuelle. Elles seront développées davantage dans la partie II. 2. « Evolution en France ».

Notons qu'à l'heure actuelle, l'habitat participatif se démocratise de plus en plus, car le concept de « vivre ensemble autrement [34]» est aujourd'hui devenu à la mode. Ceci est d'autant plus vrai que la presse consacre beaucoup plus d'espace rédactionnel à ce sujet aujourd'hui qu'il y a 5 ans. Les médias ont découvert l'habitat groupé il y a

[34] Titre du livre de Pascale d'Erm, *Vivre ensemble autrement*

environ un an et la publication d'articles sur ce phénomène est en pleine croissance. On peut observer qu'en 2007 et 2008, seuls des médias spécialisés[35] écrivaient quelques articles à ce sujet. En 2009, ce nouveau mode d'habiter fait son apparition dans des médias de portée nationale comme *Le Monde*[36] ou *Libération*[37]. En novembre 2010[38], *Le Moniteur*, premier quotidien dédié à l'actualité de la construction y consacre un dossier de presse[39]. Depuis début 2011, une centaine d'articles sont parus, pour la plupart dans des médias locaux ou régionaux[40] mais aussi dans des magazines d'envergure nationale. La démocratisation de l'habitat participatif et l'intérêt que lui porte la presse sont en partie dus au contexte actuel, au développement durable.

Lors du 9ème forum de l'Eco Habitat Groupé, en novembre 2009, Anne d'Orazio, architecte, enseignante et chercheuse, rappelle qu'il y a un long chemin pour additionner « l'habiter » et le « bien vivre ensemble » dans nos villes. Elle cite l'exemple de la ville de Montreuil qui a une longue expérience en matière d'habitat groupé.

- Les années 20 : l'auto construction populaire
- L'après-guerre et la crise du logement de 48 : la coopérative d'habitants (exemple : les castors de Montreuil[41])
- Les années 80 : les groupes d'habitats autogérés
- Aujourd'hui : une mobilisation citoyenne toujours forte (exemple : La Maison des Babayagas[42]).
- Demain : vers un éco-quartier à sensibilité humaine et urbaine.

---

[35] Exemple : *La Maison de l'environnement*, Le point sur l'habitat groupé, novembre 2007

[36] *Le Monde*, L'habitat groupé, ou comment vivre ensemble chacun chez soi, 29 décembre 2009

[37] *Libération*, *Complément «Next»*, Maisons partagées, plus belle la vie, juin 2009

[38] Novembre 2010 : date coïncidant avec le Forum des Ecoquartiers de Strasbourg et les premières rencontres nationales de l'habitat participatif

[39] *Le Moniteur* n°5580, 5 novembre 2010 Cahier détaché spécial Gran d Est Ecoquartiers, Bruno Parasote, président de l'association éco-quartier Strasbourg, et co-gérant Eco-Logis, maître d'ouvrage du premier immeuble français construit en autopromotion « Le premier immeuble d'autopromotion déclenche une effervescence ».

[40] Exemples de février 2011 : *La Montagne*, Clermont-Ferrand, Pour « habiter autrement », dans l'ère du développement durable. Acteurs de l'économie, Rhône-Alpes, Recherche toit désespérément. Midi : Onze, L'habitat groupé, un nouveau mode de vie.

[41] *Habiter autrement, du squat à la coopérative d'habitants : Entre innovation et transformation sociale*, Lucie Lejeune : « Le mouvement des Castors est un mouvement de coopératives de production de logements ouvriers en auto construction, peu à peu soutenu par des organismes publics et des entreprises privées. (…) Les Castors développent de multiples services collectifs et équipements de quartier alors inexistants, mais aussi des maisons communes, lieux de rencontre et d'action culturelle. ».

[42] http://lamaisondesbabayagas.fr/ : La Maison des Babayagas de Montreuil est une association créée par des femmes engagées, déjà âgées mais encore indépendantes, dans le but de poursuivre et finir leur vie en plénitude, dans leurs murs, entre compagnes ayant le même esprit et fait le même choix. Ce projet innovant s'appuie sur quatre piliers : solidarité, autogestion, citoyenneté et écologie. Conçu et réfléchi depuis 10 ans, il se réalise concrètement en 2011 avec de nombreux partenaires dont les deux principaux sont la Mairie et l'OPHM de Montreuil.

2. Evolution en France

Pour bien comprendre le contexte, une présentation des acteurs concernés par ce type de projet s'impose. Il y a principalement :

- Les habitants, qui sont de plus en plus nombreux à vouloir un habitat groupé bioclimatique et écologique. Ils se groupent en association ou font partie d'un réseau d'habitat groupé,

- Les collectivités territoriales, qui développent de nouveaux projets d'urbanisation par des projets d'éco-quartiers et de renouvellement urbain,

- Les professionnels qui souhaitent participer à l'élaboration d'un nouvel urbanisme et qui voient la participation des habitants comme un constituant fondamental de celui-ci.

a) Mouvement français de l'habitat participatif

Les porteurs d'initiatives dans le domaine de l'habitat participatif en France s'organisent de la manière suivante :

➢ L'**association Habicoop** réalise un important travail de réflexion et de lobbying pour promouvoir des statuts de coopératives d'habitants. Habicoop est l'association de référence en matière de promotion et d'accompagnement de coopératives d'habitants.

- Des expériences d'autopromotion à **Strasbourg**.

- **Les réseaux d'habitat groupé** échangent idées, informations et savoir-faire à travers toute la France.

- Le **Groupe de ressource technique Ouest** appuie plusieurs projets en phase de construction en Bretagne.

- Le Mouvement d'Habitat Groupé Autogéré (MHGA) né en 1977 a été rebaptisé **Éco Habitat Groupé** en 2008 lors de la renaissance du mouvement. Le réseau, dont les objectifs sont de permettre aux habitants de s'approprier la conception ou la rénovation de leur habitat et rechercher des formes d'habitat groupé, s'active de nouveau pour partager les expériences et fédérer les projets.



b) Deux dynamiques

Les convergences sont bien réelles entre partisans du mouvement et politiques publiques. En effet, il existe deux dynamiques[43] qui ne demandent qu'à être développées pour se rejoindre et s'entendre :

- Le mouvement issu des habitants, appelé « ascendant ».

  Les habitants sont de plus en plus nombreux à vouloir entreprendre des démarches pour vivre dans un habitat participatif.

- Le mouvement issu des collectivités territoriales et des pouvoirs publics, appelé « descendant ».

  La crise actuelle du logement est une problématique centrale pour les politiques territoriales. Elles souhaitent également faire évoluer les processus d'urbanisation pour prendre en compte les objectifs du développement durable.

Comment développer ces deux dynamiques pour les rassembler ? Comment définir les attentes croisées des collectivités et des habitants pour les satisfaire ?

i. L'évolution du mouvement « ascendant »

Depuis 2006, l'habitat groupé connaît un certain renouveau. L'avenir de l'habitat groupé en France est, pour ses défenseurs, conditionné par l'implication des pouvoirs publics. C'est dans cette optique que les partisans organisent des rencontres pour fédérer le mouvement et être plus lisible et crédible vis-à-vis des pouvoirs publics.

- **Rencontres organisées pour fédérer le mouvement**

Jusqu'alors, c'est de manière dispersée que les défenseurs de l'habitat groupé sous diverses formes qu'il peut prendre (autopromotion, habitat coopératif, etc.) se retrouvaient à travers une série de rencontres régionales et nationales: 1ère rencontre autour de l'autopromotion en Lorraine à Vandoeuvre en septembre 2009, 9ème forum national de l'habitat groupé à Montreuil en novembre 2009, 4ème rencontre national de l'Habitat Coopératif à Nantes en décembre 2009, etc. Ces rencontres principalement organisées d'abord par Habicoop, puis par Éco Habitat Groupé, ont convergé en une rencontre unique en novembre 2010 à Strasbourg.

Ces Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif (RNHP) 2010 ont rassemblé principalement les mouvements associatifs français porteurs d'initiatives dans le domaine de l'habitat participatif (autopromotion, coopératives d'habitants, habitat groupé). Notons néanmoins que ces rencontres ne signifient pas que les différences entre chaque projet d'habitat ont été effacées. Cet événement a été organisé par l'association Eco-quartier Strasbourg, en partenariat avec la Communauté Urbaine

[43] 9ème forum de l'Eco Habitat Groupé, *De l'habitat groupé à l'éco quartier*, lettre d'information 1er trimestre 2010, l'Association Eco Habitat Groupé a préconisé ces deux dynamiques.

de Strasbourg, des mouvements associatifs comme Habicoop (Lyon), Eco Habitat Groupé (Paris), Habiter Autrement (Besançon) et le réseau Habitat Groupé.

Strasbourg - pionnière en matière d'autopromotion, tant dans les initiatives citoyennes que dans les projets initiés par la Ville et la Communauté urbaine - a accueilli au Parlement européen les rencontres en novembre 2010.



C'est la première fois, lors du grand atelier sur le thème de l'habitat participatif, que des élus, des professionnels agissant aux côtés des groupes de projet d'habitat, des bailleurs sociaux et des associations de l'autopromotion, de l'habitat coopératif et de diverses formes de l'habitat groupé, se regroupent pour débattre ensemble des moyens de promouvoir l'habitat participatif comme une nouvelle forme d'habiter, un possible nouveau modèle de production de logement et du cadre de vie.

Ces rencontres 2010[44] ont été mises en place pour :

- Rapprocher l'ensemble des associations françaises pour créer une véritable identité commune autour d'un habitat conçu par et pour ses habitants,
- Donner une meilleure visibilité à un mouvement encore un peu flou,
- Donner une place à tous les acteurs de la filière depuis les habitants jusqu'aux entreprises de construction, en passant par les groupes projets, les associations, les professionnels (aménageurs, bailleurs, accompagnateurs, notaires, architectes, etc.) et les collectivités territoriales (élus et techniciens),
- Avancer dans le dialogue entre militants et pouvoirs publics,

[44] Synthèse des rencontres nationales de l'Habitat participatif 19, 20 ,21 novembre 2010 organisées à Strasbourg, février 2011.

- Matérialiser la nécessité du dialogue et du partenariat entre ceux qui vivent l'habitat et ceux qui le décident et le font,
- Fédérer et faire place à un investissement de toutes les parties prenantes pour amener à terme une implication plus importante dans les projets d'habitat groupé.

Les rencontres 2011, prévues début 2012 en Ile-de-France, se centreront sur l'articulation entre les initiatives et demandes des habitants et celles des politiques publiques, car c'est dans cette direction que repose le développement à venir de l'habitat participatif. Pour cela, l'objectif est de construire des temps de rencontres, d'échanges, de partages d'informations, de retours d'expériences et de mises en place de coopérations. Ceci peut être fait de plusieurs manières, telles que :

- Capitaliser les expériences déjà en cours,
- Soutenir et encourager les futurs habitants,
- Créer des démarches modulables et applicables à chaque projet,
- Mettre en valeur les notions de partage et de solidarité, en positionnant l'habitat participatif comme acteur de l'économie sociale et solidaire,
- Informer le grand public pour essayer de changer la vision de l'habitat, et faire naître idées et propositions,
- Faire émerger de nouvelles alternatives aux projets économiques de l'habitat à l'échelle de la ville, de la région, du pays.

➢ Stratégie d'approche des élus

L'avenir de l'habitat groupé en France est, pour ses défenseurs, conditionné par l'implication des pouvoirs publics. Il est donc nécessaire d'adapter le discours avec des arguments stratégiques.

Face à un certain scepticisme venant des élus au sujet des démarches participatives d'habitat, ils ont besoin d 'être rassurés ; pour cela, les initiateurs de projet élaborent des stratégies d'approche. Plusieurs arguments peuvent être mis en avant, selon la priorité des interlocuteurs :

- Le développement d'une offre qualitative de logement (par opposition à l'offre quantitative des promoteurs),
- Le développement durable : l'écologie et les économies d'énergie,
- Le développement du lien social dans l'habitat mais aussi vers l'extérieur,
- L'expérimentation et l'innovation en termes de logement et d'urbanisme.

ii. L’évolution du mouvement « descendant »

➢ Le rôle des acteurs institutionnels

Les collectivités sont de plus en plus sollicitées par des collectifs d’habitants porteurs de projet d’habitat participatif. Jusqu’ici très hésitantes, certaines collectivités commencent à s’intéresser au mouvement et s’organisent pour promouvoir ces projets (autopromotion, coopératives d’habitants, habitat groupé). Elles peuvent faciliter les démarches des projets aujourd’hui encore longues et complexes :

- ➢ En facilitant l’accès au foncier, en dédiant du foncier à des projets d’habitat groupé, en baissant le prix de la charge foncière ou en utilisant des processus tel que le bail emphytéotique [45]

Des exemples :

- ➢ Toulouse, dans le cadre de projets d’éco-quartiers, prévoit de réserver une part de logements à l’habitat groupé.
- ➢ Strasbourg a lancé un appel à projets sur dix terrains pour réaliser des immeubles durables en autopromotion, permettant à des groupes d’habitants de se positionner sur des terrains préalablement identifiés et selon un cahier des charges défini en amont. Un appel à projets à été lancé en 2010, puis un autre en 2011, suite au succès du précédent.

- en soutenant politiquement l’initiative citoyenne, en s’engageant pour les habitats groupés dans leurs documents d’urbanisme, de logement ou de développement durable :
  - ▪ dans le Plan local d’Urbanisme (PLU) : en France, c’est le principal document d'urbanisme de planification de l'urbanisme au niveau communal ou éventuellement intercommunal. Il remplace le plan d'occupation des sols (POS).
  - ▪ dans le Programme Local de l’Habitat (PLH) : en France, c’est le principal dispositif en matière de politique du logement au niveau local. Il est le document essentiel d'observation, de définition et de programmation des investissements et des actions en matière de politique du logement à l'échelle d'un territoire. Le PLH est l'échelon pertinent retenu par la loi pour la programmation et l'évaluation de l'Habitat. Il comprend trois

---

[45] Le bail emphytéotique est un bail immobilier de très longue durée qui confère au preneur un droit réel sur la chose donnée à bail, à charge pour lui d’améliorer le fonds en échange d’un loyer modique, les améliorations bénéficiant au bailleur en fin de bail sans que ce dernier ait à indemniser l’emphytéote. La situation des parties, dans un bail emphytéotique, est assez particulière puisque le locataire (appelé emphytéote) se voit reconnaître un véritable droit réel sur le bien qui lui est donné à bail. L’emphytéote est un quasi-propriétaire du bien qui lui est donné à bail. Définition Wikipédia.

grandes parties : le diagnostic, l'énoncé des principes et des objectifs, le programme d'actions.[46]

Des exemples :

- o Grenoble, Paris, le Grand Toulouse, la Communauté Urbaine de Strasbourg, le Grand Lyon ont inscrit l'habitat groupé dans leur Programme Local de l'Habitat (PLH).

- dans l'agenda 21 local : c'est la transposition au niveau local du sommet de Rio (1992). Ce plan d'action décrit les secteurs où le développement durable doit s'appliquer dans le cadre des collectivités territoriales. Il fait l'analyse interne et externe de la collectivité. A partir de la consultation de la population, un diagnostic partagé, une stratégie de développement durable puis des fiches action sont établis.

  Au travers le processus d'un agenda 21, les collectivités peuvent favoriser les habitats groupés par des fiches d'action correspondant à ce type de projet.

- ➢ en renouvelant les modes de production de logement, en initiant des projets,

Un exemple[47] :

- o La Communauté de Communes de Mimizan a fait un partenariat avec l'université de Toulouse 2 Le Mirail pour le lancement d'un projet d'habitat groupé. Il a été organisé pour ce lancement : animation de réunions publiques d'information et campagne d'information dans la presse.

- ➢ en permettant la capitalisation et la diffusion des montages juridique et financier,

Un exemple :

- o Le Grand Lyon, en janvier 2011, a initié une étude de faisabilité juridique et financière pour la création d'une coopérative faîtière sur le territoire communautaire.

- ➢ en accompagnant les groupes une partie ou tout le projet au niveau juridique, financier et/ou technique.

[46] Définitions Wikipédia

[47] Exemples suivants issus de la présentation de A PART, Architectures éco-PARTicipatives

Le niveau d'intervention de ces acteurs se fait par négociation avec le groupe d'habitants, mais aussi de l'autorité des partenaires institutionnels.

- en favorisant la mutualisation des expériences d'habitat groupé,

Un exemple :

- La Communauté Urbaine de Strasbourg a accueilli les 1ères Rencontres nationales de l'habitat participatif du 19 au 21 novembre 2010.

Les collectivités concernées souhaitent réfléchir aux moyens permettant de mutualiser sur le long terme leurs expériences et expertises. Ceci est possible au travers d'**échanges entre collectivités**. Pour cela, Strasbourg a initié, à l'occasion des journées nationales de l'habitat groupé en novembre 2010, un réseau national de coopération des collectivités, rassemblant les collectivités impliquées dans ce type de projet. Celui-ci doit permettre d'échanger sur les expériences en cours et de définir un positionnement commun quant au rôle des collectivités dans la mise en œuvre des projets. Douze communes ont d'ores et déjà élaboré un document de cadrage pour poser les enjeux et les « bases organisationnelles » de ce réseau. En juin 2011, le réseau s'est réuni à Montreuil, à l'initiative des communes de Montreuil et Strasbourg[48]. Cette rencontre avait pour objectif de valider le fonctionnement du réseau et de créer une plate-forme d'échange entre les collectivités qui sera dédiée au partage des expériences et des outils en matière d'habitat participatif.

Il existe aussi des actions telles que des **journées de formation des acteurs institutionnels**. Un exemple :

- L'Agence Départementale d'Information sur le Logement de Paris (ADIL 75) a organisé une journée de formation en mai 2011[49]. Cette formation destinée à tout intervenant dans le secteur de l'accession à la propriété, aux établissements financiers et aux services conseil logement, avait pour objectif de faire découvrir un nouveau mode de propriété et d'habitation, faire faire connaissance avec les outils permettant de faire face à l'absence de réglementation pour monter une opération d'habitat groupé.

Pour qu'une ville ait un projet urbain abouti, il doit être élaboré sur la base de l'implication des habitants, pour ainsi créer un lien entre social et urbain dans le cadre de la politique de la ville. Pour cela, il a été mise en place des **ateliers d'urbanisme participatifs**. Ces ateliers sont des outils de dialogue et de concertation mis en place pour associer à la rénovation urbaine de certains quartiers, la population qui y habite. Ils servent à échanger, à informer, réfléchir et surtout formuler des propositions pour améliorer les lieux de vie des habitants concernés.

[48] Information issue du Communiqué de presse sur l'habitat groupé, Montreuil, juin 2011.

[49] Information issue du Programme de formation 2011 ADIL 75.

C’est un lieu d’expression et d’échanges entre différents acteurs du territoire pour diagnostiquer les besoins et tenter d’y apporter des réponses. Ces ateliers urbains participatifs peuvent prendre diverses formes telles que des ateliers de travail ou bien encore une assemblée participative. Pour les animer, il existe des gestionnaires urbains. Leur métier est d’être au contact des différentes parties prenantes, habitants, professionnels et élus, généralement en attente de ce type d’action. La mise en place de ces ateliers est une façon d’impliquer différemment les acteurs urbains. Il ne s’agit pas d’imposer des idées mais de les construire collectivement.

Prenons un exemple concret pour mieux cibler l’utilité de ce type d’atelier, celui d’un atelier urbain participatif dans le Pays de Montbéliard[50]. L’objet de ce premier atelier était d’instaurer un nouveau temps d’échanges avec les habitants, les membres de la société civile et les membres du conseil de développement de Pays de Montbéliard Agglomération.

Une concertation avait été menée préalablement à la constitution d’un dossier de Z.A.C. Deux membres de l’équipe projet[51] en charge cette concertation ont présenté la démarche, ainsi que l’état d’avancement du programme de celle-ci. Suite à cette présentation, le débat était ouvert à toutes remarques ou suggestions auxquelles ont tentées de répondre l’équipe projet ainsi que le Maire[52] de la commune.

Les principales thématiques abordées durant le débat sont :

- ➢ La notion d’éco-quartier,
- ➢ La réflexion sur l'architecture,
- ➢ La typologie des futurs habitants et des logements,
- ➢ La fonctionnalité des logements,
- ➢ L’accessibilité du quartier pour tous,
- ➢ La gestion des espaces partagés et espaces verts,
- ➢ Le « vivre ensemble » et l’animation du quartier,
- ➢ L’usage de la voiture et sa place dans l’éco-quartier,
- ➢ La mutualisation de la production et de la gestion des réseaux d’énergies,
- ➢ Le partage d’expériences sur la vie des éco-quartiers.

L'équipe projet propose que chacune d'entre elles fassent l'objet d’un atelier urbain participatif spécifique avec l’accord des participants.

➢ L’intérêt des pouvoirs publics

Les intérêts pour les politiques publiques de s’investir dans les projets d’habitat participatif sont :

- un moyen d’impliquer la politique dans le développement durable,
- le développement d’un savoir-faire dans la construction écologique,
- le développement sur la cohésion sociale,
- un moyen de renouveler l’offre de logement,
- une initiative qui produit de l’offre,

[50] Compte-rendu Atelier urbain participatif du jeudi 12 mai 2011, Ismaël Rami.

[51] Ismaël Rami actuellement volontaire civique et Amélie Pascal Stagiaire de l’I.U.T. Belfort- Montbéliard.

[52] Henri-Francis Dufour, Maire de Vieux-Charmont.

- une concrétisation de la démocratie participative,
- un outil de politiques publiques tel que la démarche anti-spéculative,
- un outil pour se démarquer à l'échelle locale ou même nationale, pouvant être assimilé à du marketing territorial,
- leur caractère innovant : à l'heure actuelle, il est bien vu d'avoir une vitrine du « vivre ensemble » et de la construction écologique.

Bruno Parasote, président de l'association éco-quartier de Strasbourg, déclare : « Les rencontres de Strasbourg[53] ont montré que l'autopromotion peut devenir un outil de l'action publique au service de la société. »

c) Méfiance des groupes d'habitants et des collectivités les uns envers les autres

Les convergences sont donc bien réelles entre partisans du mouvement et politiques publiques et ne demandent qu'à être développées pour se rejoindre et s'entendre. Néanmoins, on peut observer une certaine méfiance des habitants envers les collectivités. Les groupes d'habitants craignent qu'un partenariat trop contraignant avec les acteurs institutionnels ne les dépossède de leur projet. Une appréhension évoquée est celle que les projets se réduisent à du *greenwashing* au niveau écologique, c'est-à-dire à quelques panneaux solaires pour la bonne conscience. Le *greenwashing* ne devrait pas exister dans l'habitat groupé car c'est une volonté des habitants de respecter l'environnement. Sans en arriver là, il y a toutefois l'enjeu de devenir une vitrine pour les politiques de logement car les habitats participatifs intègrent, de près ou de loin, les notions de développement durable, d'HQE[54] et d'éco-quartier. D'où le risque d'une récupération politique qui atténue les portées de ce type de démarche. Comment éviter de réduire l'habitat participatif au simple habitat durable ? Tout ne peut pas être standardisé, chaque groupe est différent. Pour cela, il faut mettre en place des outils adaptables à chaque groupe, tout en ayant une base commune ; et ne pas éclipser la valeur primordiale qui est la participation des habitants.

D'un autre côté, les collectivités étaient jusqu'ici très hésitantes à se lancer dans des projets d'habitat groupé, d'une part, dues à une difficulté de formaliser leur rôle et, d'autre part, à une non-réceptivité au sujet de ce type d'habitat, ne voyant pas forcément leur intérêt.

Nous avons vu précédemment les points sur lesquels les projets d'habitat participatif suscitent l'intérêt des acteurs institutionnels et les démarches qu'ils peuvent entreprendre. Mais, des questions restent en suspens : comment peut-on garantir la durabilité de l'engagement de ces acteurs ? Comment dépasser le statut d'expérimentation ? Pour cela, un cadre législatif approprié doit-il être mis en place ?

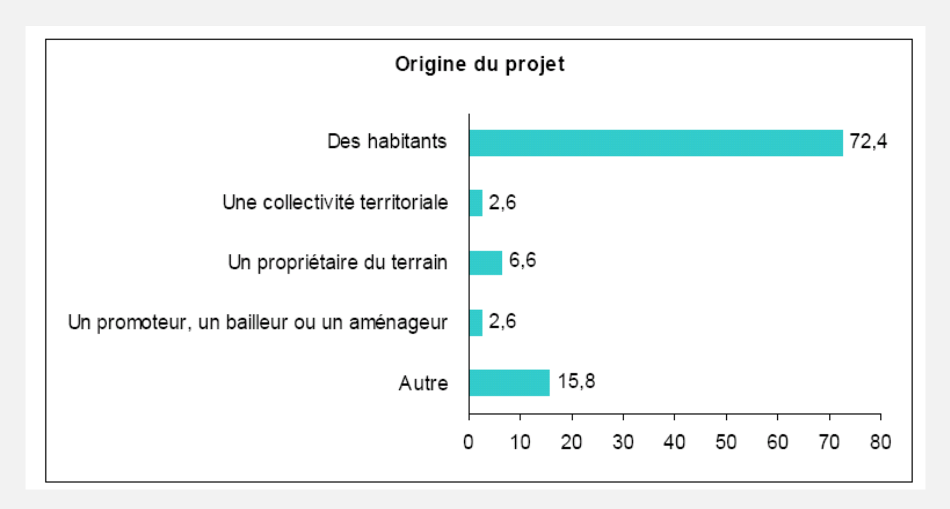
---

[53] Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif en novembre 2010

[54] HQE : Haute Qualité Environnementale

Pour avoir une vision de quel acteur est à l'origine du projet d'habitat participatif, voici un extrait des résultats de l'enquête sur l'habitat groupé menée sur 76 personnes (habitants pour la plupart et accompagnateurs de projet) par l'association RELIER, en février 2011 :

Parmi les projets ruraux et urbains d'habitat participatif, 72,4% ont été initiés par des habitants et 2,6% par une collectivité territoriale.



A l'avenir, le pourcentage concernant les collectivités territoriales devrait significativement augmenter.

d) Les nouveaux acteurs d'un projet d'habitat participatif

Il y a une entrée progressive de nouveaux acteurs dans le mouvement : politiques publiques et professionnels. Nous avons parlé précédemment des politiques publiques à travers les collectivités, nous allons ici nous intéresser aux professionnels.

Une professionnalisation du mouvement

Dans un projet d'habitat participatif, souvent en autopromotion, les habitants prennent en charge le rôle de maître d'ouvrage en formant une maîtrise d'ouvrage groupée/collective. Etre son propre maître d'ouvrage implique de pouvoir en assumer tous les risques et obstacles.

La réalisation d'un projet d'habitat participatif est longue et complexe. Les questions juridiques, financières, la gestion du fonctionnement du groupe, le projet de construction demandent l'investissement de tous les futurs habitants sur des sujets qu'ils ne maîtrisent pas forcément.

Lorsque le groupe ne réunit pas les compétences techniques nécessaires, les habitants ont besoin de compétences extérieures pour les accompagner.

Raphaël Rousseau, du projet d'habitat groupé intergénérationnel dans le Haut-Rhin Intergénéraction, et ses futurs voisins en ont fait l'expérience. Il témoigne « Jusqu'ici, nous fonctionnions de manière totalement autonome, mais nous allons surement nous rapprocher d'une société de conseil sur Strasbourg, qui propose des prestations d'accompagnement de projets en autopromotion. Ce n'est pas toujours facile d'être pris au sérieux par les collectivités locales, avec de tels projets. D'où l'intérêt de faire appel à une expertise extérieure, qui apporte une sorte de garantie crédible. ».

Il y a deux niveaux d'assistance possibles :

- Une **assistance à Maîtrise d'Ouvrage** (AMO), spécialisée ou généraliste, présente tout au long de l'opération de construction, qui n'intervient que pour suppléer l'absence de compétences techniques du maître d'ouvrage. L'AMO a une obligation de moyen et ne fait l'objet d'aucune définition légale. Le groupe d'habitants conserve le risque. L'AMO ne prend pas de décision à la place du groupe. Il a pour mission d'aider le maître d'ouvrage à suivre le projet réalisé par la Maîtrise d'Œuvre et de réceptionner l'ouvrage, il est utile pour les délais et les coûts. Son coût va de 2 à 5 % du projet.
- Une **Maîtrise d'Ouvrage déléguée** (MOD), à un bailleur ou un promoteur, qui a une obligation de résultat, le risque/la responsabilité lui est alors délégué. Le MOD est la personne ou l'entité à qui le Maître d'Ouvrage donne mandat d'exercer en son nom. Il élabore et signe les différents contrats, choisit les entreprises et les fournisseurs, prépare et gère leurs marchés, il s'occupe de la gestion financière et administrative de l'opération. Le Maître d'Ouvrage conserve un droit de regard sur l'exécution des missions de son délégué qui doit lui rendre compte de ses actes. Le droit privé soumet le MOD à la responsabilité décennale des constructeurs et à l'obligation d'assurance.

  L'inconvénient est que le groupe est un peu moins participatif, Son coût va de 5 à 10 % du projet.

Un exemple : à Tübingen, en Allemagne, la ville exige une Maîtrise d'Ouvrage déléguée pour les groupes de plus de six familles.

Ainsi lorsque le groupe ne réunit pas toutes les compétences nécessaires, les habitants font appel à un soutien - via des sociétés d'expertises, de conseils ou des associations[55] - spécialisé dans le(s) domaine(s) non maîtrisé(s) par le groupe :

- Un juriste pour la création d'une structure juridique,
- Une banque pour le montage de l'opération financière,
- Un courtier en assurance pour l'assurance dommage ouvrage,
- Un thermicien,

[55] Ecohabitat Groupé par exemple.

- Un géomètre,
- Un géotechnicien pour l'étude de sols,
- Un ingénieur structure.

Au niveau humain, des difficultés peuvent être rencontrées lors de la construction d'un habitat groupé pouvant mettre en péril le projet selon la capacité du groupe à résoudre les problèmes et selon les soutiens extérieurs que peut recevoir le projet. Ces difficultés, observées lors des tentatives de création d'habitat groupé et, exprimées pendant les rencontres des groupes d'habitants, ont incité des associations à structurer des programmes et méthodes d'accompagnement des démarches des groupes.

Pour remédier aux difficultés rencontrées par les groupes dans leurs démarches de projet, un nouveau corps de professionnels est en train de se créer : **les accompagnateurs de groupe**, aussi appelés facilitateurs ou médiateurs de l'autopromotion. Ce nouveau métier d'assistance et de conseil exercé par des organismes professionnels sont souvent interdisciplinaires : architecte, ingénieur, économiste, juriste, spécialiste de la construction écologique, de la problématique du logement, de l'écologie urbaine ou bien encore militant de l'économie sociale et solidaire. Ces accompagnateurs doivent également avoir des capacités à créer la participation et à développer la dynamique de groupe. Pour cela, ils utilisent des méthodes de participation active pour faire émerger une décision commune ou pour arriver à mener un débat d'une manière constructive. De plus, ils facilitent les relations entre les différents acteurs du projet (habitants, architectes, élus, promoteur, etc.).

L'accompagnement peut se faire, tout au long ou une partie du projet, à différents niveaux : à la conception participative du projet, pour une aide pour l'apprentissage du collectif, pour une aide à l'autonomisation du groupe, à la recherche du terrain, au montage financier ou juridique, aux études techniques et architecturales, au suivi du chantier. Ils ont tous leur propre manière d'intervention. Aujourd'hui les accompagnateurs disposent pour la plupart de compétences et de références sérieuses, mais la qualité de l'accompagnement n'est pas garantie car il n'existe pas de réelle structure ; il existe néanmoins le discours des accompagnateurs eux-mêmes et le bouche à oreille.

En Allemagne, ce métier est déjà structuré, avec des références déjà conséquentes et variées ; il couvre l'ensemble des phases du projet pour un prix de l'ordre de 3% du montant total des travaux. En France, l'accompagnement est personnalisé en fonction du groupe, des autres experts techniques, juridiques et financiers, sans réelle structure.

Le choix de l'accompagnateur est donc important pour une animation et un suivi de projet de qualité. Il est nécessaire de trouver un équilibre entre les volontés du groupe d'habitants et la nature de l'intervention de l'accompagnateur (ateliers participatifs, conseils spécialisés, etc.) ainsi qu'une complémentarité au niveau des compétences des habitants et de l'accompagnateur. La forme et l'importance de cet

accompagnement professionnel dépendent des compétences et idéologies de chaque groupe.

L'animateur du groupe, peut être un habitant, un gestionnaire urbain (vu précédemment pour les ateliers urbains participatifs au sein des collectivités) ou un professionnel assistant maîtrise d'ouvrage.

En ce qui concerne les professionnels, Toits de choix, Groupe A PART, natura4, CUADD[56], OPHEC[57] sont des exemples de structures qui accompagnent des projets d'habitat groupé, en tant que facilitateurs de la maîtrise d'ouvrage groupée/collective.

Prenons l'exemple d'un professionnel assistant maîtrise d'ouvrage, ici un bureau d'ingénierie et d'assistance à la maîtrise d'ouvrage d'habitat durable : l'OPHEC[58], l'Office de Promotion de l'Habitat Ecologique Coopératif.

Face aux besoins importants en matière de logement aux meilleures normes sociales et écologiques, l'OPHEC s'est donné pour mission de promouvoir le développement de projets coopératifs d'habitat écologiques et solidaires.

Pour remplir ces objectifs, l'OPHEC développe une méthodologie innovante d'assistance à la démarche d'autopromotion permettant à un groupe de personnes physiques et/ou morales de :

- Assurer conjointement la maîtrise d'ouvrage de leur projet d'habitat et définir eux-mêmes, en concertation avec les acteurs du territoire, leur programme architectural ;
- Mutualiser leurs moyens, arbitrer leurs engagements financiers et apprendre collectivement à assurer la gestion future de leur logement et de leur cadre de vie.

Suite à l'évaluation de nombreuses expériences de projets collectifs passés et en cours, l'OPHEC a identifié les principaux enjeux de la démocratisation de cette démarche :

- La pertinence de la réflexion préalable sur l'intégration des projets dans leur environnement local, social ou urbain en relation avec les collectivités concernées ;
- Une gestion collective, participative, cohérente et efficace des projets par le groupe de candidats grâce à une formation et à un accompagnement adaptés ;
- Une optimisation des risques juridiques, financiers et fiscaux, grâce à un montage des projets et une assistance à la maîtrise d'ouvrage professionnels ;
- Le développement d'une solution de préfinancement pour les pré-études.

---

[56] CUADD : Conseil est un bureau d'études spécialisé dans l'ingénierie de la concertation pour un développement urbain durable

[57] OPHEC : Office de Promotion de l'Habitat Ecologique Coopératif

[58] OPHEC Pour un habitat durable 131210 V3

Une stratégie qui s'appuie sur des outils et des services adaptés

En coopération avec un sérieux réseau d'expertise, les recherches préalables et les études opérationnelles de l'OPHEC ont contribué à développer des outils et des services innovants pour démocratiser l'autopromotion avec, notamment :

- Une démarche de recrutement et d'implication de candidats, pour faciliter et accompagner le processus d'accession à la propriété ou à la location (sociale ou libre) privilégiant la qualité humaine, technique et environnementale du projet.
- Un montage juridique, AutoVEFA[59] (Auto Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) proposé à partir de textes élaborés avec l'appui du cabinet d'avocats Ernst & Young, qui a l'avantage d'apporter les outils de sécurisation de la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement.
- Une méthodologie d'assistance à la maîtrise d'ouvrage participative avec les appuis techniques, les formations et le partage des connaissances nécessaires pour permettre de contrôler au mieux les coûts d'investissement et de financement comme d'optimiser le fonctionnement et la gestion.
- Un outil d'aide au préfinancement des projets en cours de construction réunissant des partenaires privés, sociaux et des collectivités locales.

L'OPHEC a conçu une gamme de services qui couvrent tout le processus de création, d'acquisition et de gestion d'un programme individuel ou collectif d'habitat durable :

- Initiation de projet : réalisation d'études préalables ; recherche de fonciers (terrains à bâtir ou bâtiments à réhabiliter) ; concertation avec les pouvoirs publics ; fédération de candidats à la maîtrise d'ouvrage ;
- Conseil et ingénierie de projet : méthodologie et programmation ; réalisation d'habitat durable en AutoVEFA ; amélioration de la performance énergétique ; montage juridique et financier ;
- Formation : à la maîtrise d'ouvrage, à l'animation et à la démocratie participative, à l'éco-conception et à l'éco-construction ;
- Assistance à la maîtrise d'ouvrage collaborative : suivi administratif (dépôt du permis de construire, appel d'offres, chantier, réception) ;
- Contrôle renforcé des travaux et de la performance énergétique ;
- Appui à la gestion coopérative : organisation et animation de sessions de travail collaboratives ; accompagnement de la gestion coopérative de l'habitat.

[59] La Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (V.E.F.A) est l'un des contrats les plus utilisés dans le domaine de la construction en milieu urbain. Dès la signature du contrat et avant l'achèvement des travaux, l'acquéreur devient propriétaire du sol et des constructions existantes. Puis au fur et à mesure de la construction, il devient propriétaire des nouveaux éléments livrés. Le logement vendu peut être un appartement ou une maison individuelle (cas des « lotissements en village », ou des copropriétés horizontales). Définition issue du site : http://www.avenir-conseil.net/vefa.html

3. Contexte juridique et financier

Pour les groupes d'habitation, il est nécessaire de déterminer un statut juridique et de rédiger un contrat commun sur mesure. Faute de forme spécifique, quelles sont les **formules juridiques** les mieux adaptées ? Quelles solutions innovantes peuvent être mises en place dans le contexte français ?

Plusieurs formules juridiques peuvent se succéder dans la vie d'un projet. Une même opération peut adopter différents statuts tout au long de son évolution : phase conception du groupe et élaboration du programme de construction, phase de construction, phase de gestion (après achèvement des travaux).

Au vu de la complexité du montage juridique, les groupes accordent beaucoup d'importance à l'accompagnement juridique, qu'ils jugent même indispensable.

Différentes formules juridiques existantes[60] sont employables pour formaliser le statut des groupes d'habitation, ils utilisent :

- **Structures « légères »**

    - Indivision : situation juridique qui se caractérise par le fait que plusieurs personnes détiennent les mêmes droits sur un ou plusieurs biens sans qu'on puisse le répartir en lots entre elles et qui nécessite l'accord des autres pour vendre les parts.

    Demandant l'unanimité et un engagement peu pérenne, cette structure ne peut être utilisée qu'au début du projet.

    - Association : Personne morale qui regroupe volontairement et durablement des propriétaires de biens immobiliers voisins pour la réalisation d'aménagements spécifiques.

En autopromotion, pour la phase de constitution du groupe et d'élaboration du programme de construction, le statut associatif est le mieux adapté. L'opération passe souvent d'un statut d'association à celui de copropriété à la fin des travaux.

En phase construction, le projet peut prendre le statut d'association, avec règlement intérieur et charte ou d'association syndicale et délégation de maîtrise d'ouvrage à bailleur social.

- Copropriété : organisation de plusieurs immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et des parties communes.

La copropriété étant un outil de gestion d'un patrimoine, elle ne sert pas, en principe, à un collectif pour construire un immeuble.

---

[60] Définitions issues du magazine *Ecologik 19*

Cette structure est basée sur la propriété individuelle et la bonne entente des parties prenantes mais n'offre pas forcément de garantie ou de cadre légal stable.

La France a pris beaucoup de retard en ce qui concerne l'habitat coopératif, on observe néanmoins la loi du 13 juillet 2006 créant les sociétés civiles immobilières d'accession à la propriété, ce qui a marqué un progrès. Les sociétés civiles immobilières offrent la possibilité d'instaurer des règles de décision indépendantes de l'apport de chacun en capital ou même du choix de partager des équipements communs dans un immeuble.

- **Sociétés civiles**
  - SCI : La Société Civile Immobilière est une catégorie de société civile permettant l'acquisition, la détention et la gestion d'un bien immobilier par plusieurs personnes. Elle définit de manière assez libre le mode de fonctionnement et la répartition du bien et évite les blocages de l'indivision.
  - SCIA : La Société Civile Immobilière d'Attribution est un statut particulier de la SCI qui a pour principal objet l'acquisition d'un immeuble et son aménagement en vue de sa division en fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété et en jouissance.

    La SCIA peut perdurer après l'achèvement des travaux, en phase d'entretien et de gestion, jusqu'à la mise en place d'une autre structure.

    Comme la copropriété et la SCCC (définie au paragraphe suivant), la SCIA béneficie d'une transparence fiscale. Elle est limitée à l'attribution sous droit privé des lots aux associés alors que la vente de lots par des formes coopératives, comme les SCCC ou SCIC, se fait sous droit public.
  - SCCC : La Société Civile Coopérative de Construction est une SCI à caractère coopératif proche de la SCIA. Elle a pour objet la construction d'un ou plusieurs immeubles en vue de leur division en lots à usage d'habitation (et/ou professionnel) destinés à être transférés aux associés (par vente, location-accession ou attribution en jouissance).

    Elle se différencie de la SCIA surtout par son mode de gestion « 1 personne = 1 voix » plutôt qu'une répartition par millièmes[61].

[61] Définition « répartition par millièmes » : Chaque copropriétaire possède une quote-part (ou parts) de la copropriété. Cette quote-part est exprimée en tantièmes (un certain nombre, qui rapporté au total de toutes les parts peut être exprimé en pourcentage). La plupart du temps les copropriétés sont divisées en millièmes de parts, d'où l'appellation courante millièmes, qui sont de fait des tantièmes exprimés sous forme de mille. La détermination du nombre de tantièmes est libre : 1.000, 10.000, 100.000... Tout dépend en fait de la taille de la copropriété et du nombre de ses lots. http://sos-net.eu.org/copropriete/3/3-1-1.htm

N'ayant pas vocation à perdurer au-delà de l'achèvement des travaux, la SCCC se transforme en copropriété.

Les habitants de l'habitat groupé Anagram ont choisi le statut de SCCC adossée à une Société Coopérative de construction qui a assuré le suivi du chantier avec eux.

Le projet Diapason est une SCIA, de plus les habitants ont aussi créé une association au sein de laquelle sont prises toutes les décisions (un homme = une voix).

Dans chacune de ces formes de SCI, la responsabilité est « illimitée » : tous les sociétaires coopérateurs sont solidairement responsables des pertes et des dettes.

Ces statuts ne sont pas toujours adaptés aux groupes d'habitants, particulièrement au moment du départ et remplacement d'un propriétaire de l'habitat groupé.

Pour au moins 20 % des projets, les parties communes ont un statut différent des parties d'habitation. Dans ce cas, les statuts des parties communes sont : associatif, copropriété, SCI, SCI dont les parts sont majoritairement détenues pas une association.

- **Sociétés commerciales**

  - SARL : Une Société à Responsabilité Limitée est une forme de société commerciale dans laquelle la responsabilité des associés se borne à leurs apports, mais qui présente des caractéristiques de la société de personnes, notamment parce que les parts détenues dans le capital ne sont pas librement cessibles sans accord de tout ou partie des associés.
  - SAS : La Société par Actions Simplifiée s'adresse plutôt à des groupes voulant associer des partenaires différents (associations, sociétés tiers, bailleurs, etc.). C'est une société de capital au seuil de 37 000 euros destinée à toute personne physique ou morale et laissant une grande liberté aux associés.
  - CLIP : Le CLIP est composé d'une SARL et d'une association d'habitants. La SARL reste propriétaire, les habitants locataires.

    C'est une forme expérimentale de construction puis de gestion d'immeuble en autogestion, dont la finalité n'est pas l'accession à la propriété.

- SCIC : La Société Coopérative d'Intérêt Collectif est une société commerciale SARL ou SA. De forme privée et d'intérêt collectif, la SCIC est une entreprise coopérative qui regroupe des acteurs bénéficiaires (clients, usagers...) et des contributeurs (associations, collectivités...) pour produire des biens ou des services d'intérêt collectif au profit du développement local. Elle fonctionne selon les principes coopératifs « 1 personne = 1 voix ». C'est donc une société coopérative de forme commerciale à but non lucratif.

  La SCIC peut contribuer, comme la SCCC ou la SCA, à réduire les coûts de la construction au bénéfice des associés.

- **Sociétés coopératives**

  - Civiles ou commerciales, les coopératives de la loi Chalandon de 1971, dont la SCIC est la dernière créée, visent à l'élimination du profit capitalistique soit par la mise en commun et la prise en charge de moyens de production, soit par l'achat ou la vente de biens en dehors des circuits commerciaux.

Le milieu de l'habitat groupé, et en particulier l'association Habicoop, militent pour un nouveau statut qui permettrait à l'habitat coopératif de réaliser des projets participatifs et non spéculatifs dans lesquels les habitants détiennent collectivement la propriété de l'immeuble. Les valeurs sont : propriété collective, sortie du système spéculatif et démocratie.

« *Depuis la loi Chalandon de 1971, le statut de coopérative d'habitants n'est plus reconnu*, déplore Bertille Darragon, coordinatrice d'Habicoop. *Il manque un cadre législatif adapté. Les outils juridiques actuels ne répondent pas à la demande. On est obligés de faire des montages complexes pour respecter au mieux les principes coopératifs de propriété collective, de lutte contre la spéculation et de démocratie. »*[62]

Il y a bien un projet à l'étude au Ministère et l'Union Sociale pour l'Habitat (USH) qui est la remise en route de la Société Coopérative de Location Attribution, promue notamment par Habicoop.

D'après un article publié dans *Coopératives d'habitants*, « le gouvernement actuel a bien promis à Habicoop une réflexion sur le sujet, mais en décembre 2009, la

[62] Extrait de l'article paru dans l'édition du 29 décembre 2009, *Le Monde*, *L'habitat groupé, ou comment vivre ensemble chacun chez soi*.

majorité a voté contre une proposition de loi[63] du député Vert Noël Mamère qui reconnaissait les coopératives d'habitants. »[64]

Lors de cette proposition de loi, Noël Mamère a évoqué le fait que ces projets d'habitat coopératif *« pourraient faire progresser la société en accordant plus de pouvoirs aux habitants et en renforçant la démocratie participative. (…) Aujourd'hui un certain nombre d'habitants, face aux difficultés de logement, cherchent à se regrouper pour favoriser l'autopromotion, l'autoconstruction, et participer à la gestion de leur habitat. (…)Notre proposition n'a pas pour objet de déréglementer le code de l'urbanisme, mais de l'aménager pour permettre à ces habitants de bénéficier de toutes les aides existantes, en particulier celles issues du Grenelle de l'environnement, comme le droit à l'expérimentation. (…) L'État doit reconnaître et encourager ce nouveau mode de vie nécessaire qui permet à tous d'accéder à un logement, mais aussi de créer des lieux cogérés et de faciliter les liens entre les générations. »*

En France, un projet expérimental de coopérative est le **Village Vertical à Villeurbanne** dont les travaux ont débuté en mars 2011. Pour ce projet, l'association Habicoop a créé « un statut qui s'en rapproche et a été reconnu par le Tribunal de Commerce de Lyon » [65] en décembre 2010 : la **SAS coopérative** « le Village Vertical de Villeurbanne". Cette création concrétise cinq années de travail juridique, mené par les futurs habitants du Village Vertical avec différents juristes.



[63] Voir Annexe : Proposition de loi pour un tiers secteur de l'habitat participatif diversifié et écologique présentée par Messieurs Noël Mamère, Yves Cochet et François de Rugy, députés. Enregistrés à la Présidence de l'Assemblée nationale le 21 octobre 2009.

[64] Extrait de l'article, *Coopératives d'habitants, Viens chez moi, j'habite chez mes voisins*, juin 2010.

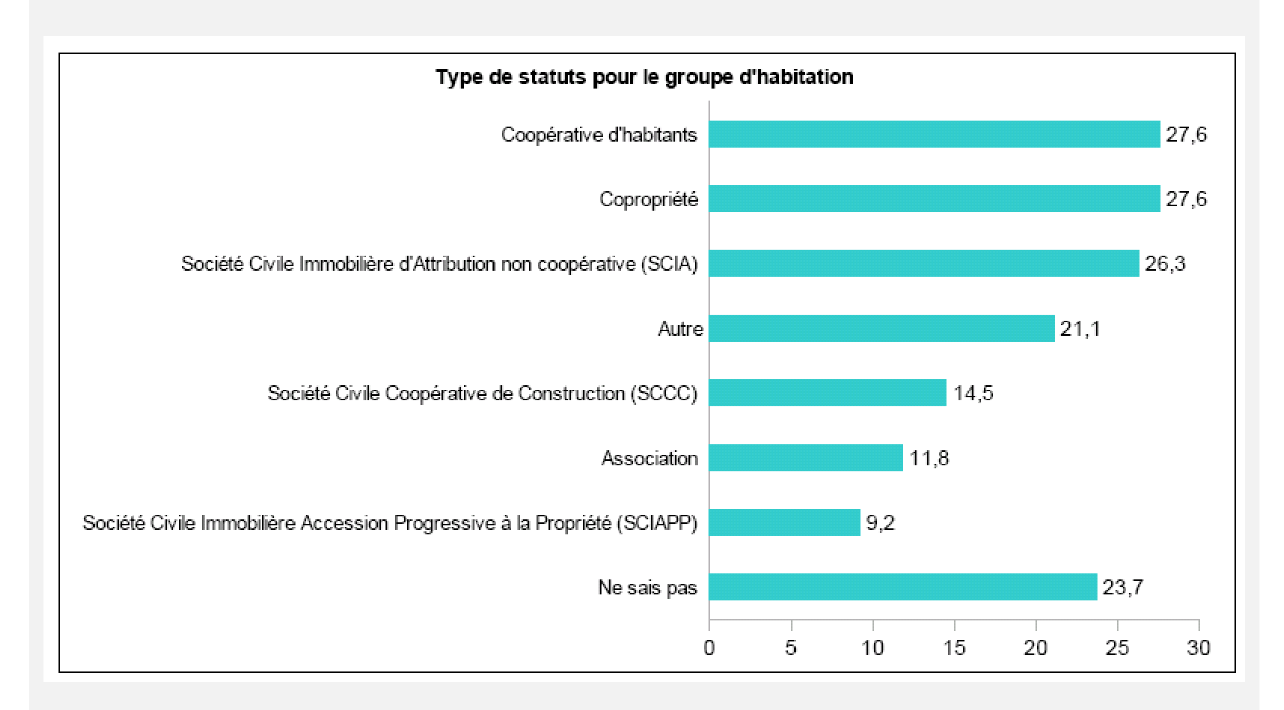
[65] Extrait de l'article, *Il suffit de le savoir, Cohabitat les nouvelles communautés*, *shizen-lemag.fr*, juillet-août 2011.

Pour avoir une vision des statuts des groupes d'habitations les plus souvent utilisés lors de projets d'habitat participatif, voici un extrait des résultats de l'enquête sur l'habitat groupé menée sur 76 personnes (habitants pour la plupart et accompagnateurs de projet) par l'association RELIER, en février 2011 :

Les statuts des plus choisis sont les coopératives, la copropriété et les SCIA (26-27% des projets).

Ensuite, on trouve les SCCC (14%), les associations (12%) et les SCIAPP (9%).

Dans les autres réponses, on retrouve SCI (9%), SCI de location (4%), SCI + association (3%).



De plus, lors de cette enquête, les résultats suivants au niveau juridique ont été notés :

- Un projet sur cinq déclare avoir des statuts différents pour les parties communes et pour les habitats. Beaucoup de groupes ne connaissent pas les statuts des parties communes.

- Les statuts juridiques sont assez disparates, les plus présents sont les SCI, les coopératives, et la copropriété. Les SCIA sont les SCI les plus fréquentes, suivies par les SCIAP. Les SCCC et les associations sont également souvent utilisées.

Pour avoir une vision du **contexte financier** des habitats participatifs, voici un extrait des résultats de l'enquête sur l'habitat groupé menée sur 76 personnes (habitants pour la plupart et accompagnateurs de projet) par l'association RELIER, en février 2011 :

- Grossièrement estimé, le budget moyen d'un projet est de 2 millions d'euros mais les cas sont très variés. Un tiers de projets se situe dans la tranche 1 à 2 millions.
- De même le coût au m^2 est très variable, avec une moyenne à 1900 € et un tiers des projets dans la tranche 1500-2500 €.
- Le coût d'achat moyen estimé du terrain est de 280 K€, avec un tiers des projets dans la tranche 200-400 K€.
- Le coût des espaces communs semble difficile à évaluer, avec une moyenne à 200 K€.

Les sources de financement sont principalement :

  - o Les apports personnels,
  - o Les subventions,
  - o Les emprunts (individuels et collectifs),
  - o Les dons.

En ce qui concerne l'intérêt des groupes pour les sources de financement, les résultats donnent :

- Pour l'investissement initial d'un propriétaire ou lors d'un départ, le prêt à taux solidaire est amplement utilisé.
- Puis, le don et la caution[66] auprès d'une banque sont très attractifs. Rares sont les groupes qui ne sont pas intéressés par ces outils financiers.
- Un peu moins attrayant mais intéressant tout de même, le financement de logements sociaux et la participation au capital.
- Les personnes sont favorables, à la participation à une forme de solidarité inter groupe de type fond de mutualisation.

Les **formules de garanties** sont :

  - o L'assurance dommage ouvrage décennal, c'est une assurance obligatoire[67] pour les constructions neuves.
  - o L'assurance multi-garanties responsabilité civile,
  - o L'assurance des biens.

---

[66] Le cautionnement bancaire est une garantie faite par la banque du locataire, au propriétaire, en remplacement de la caution. En contrepartie le locataire est obligé de verser l'équivalent de trois mois à un an de loyer sur un compte bloqué et il doit payer ce service à sa banque environ 2% du montant cautionné.

[67] Obligation instituée par la loi n°78-12 du 4 janvi er 1978.

Dans le cas d'un projet d'autoconstruction, l'autoconstructeur ne peut espérer de garantie décennale ou autre. Néanmoins, le revendeur est obliger de fournir des matériaux conformes et en parfait état d'utilisation.

Certaines sociétés d'assurance acceptent généralement de couvrir la maison sur sa valeur qu'après son achèvement.

De plus, avant toute intervention, l'autoconstructeur doit être sûr que sa garantie responsabilité civile fonctionnera en cas d'accident, pour couvrir les personnes venant aider sur le chantier.

Par l'intermédiaire de l'association Castors Rhône-Alpes, ses adhérents peuvent souscrire une assurance multigarantie dans le cadre d'une construction ou d'une rénovation. L'assurance multigarantie est un contrat négocié auprès d'une grande compagnie d'assurance, qui est essentiellement une assurance responsabilité civile. En autres garanties, il assure en individuel l'adhérent et les bénévoles qui l'aident.

Comparaison entre deux types d'habitat groupé :

l'autopromotion et les coopératives d'habitants

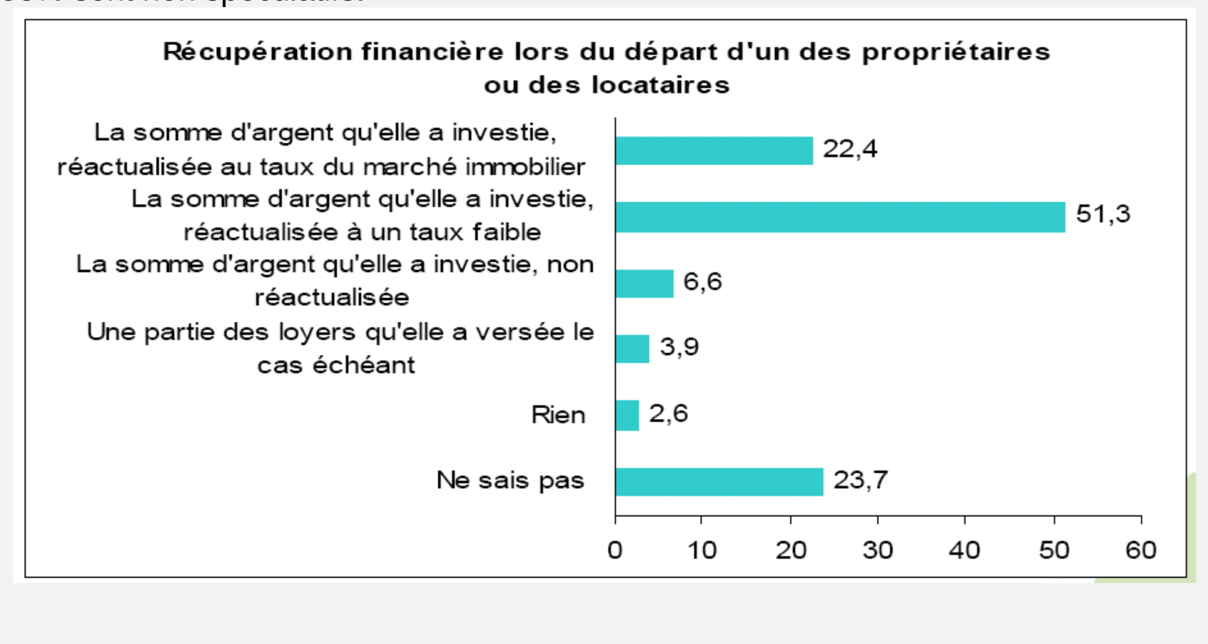
Autopromotion	Coopératives d'habitants
➢ Société Civile (SCIA) ➢ Financement individuel ➢ Parts sociales de la société correspondant à la valeur du logement ➢ Occupation des lieux en jouissance (charges à payer) ➢ Gestion du projet de construction par les futurs habitants ➢ Economies sur la marge et les frais de commercialisation du promoteur, l'assurance, etc.	➢ Société commerciale (SAS coopérative) ➢ Emprunt collectif ➢ Actions de la coopérative correspondant à 20% de la valeur du logement ➢ Location ➢ Gestion du projet de construction par un bailleur social ➢ TVA à 5,5%, économies d'échelles (si bailleur social), terrain pouvant être acquis au coût du logement social

En ce qui concerne l'**aspect non-spéculatif** et plus précisément du prix de vente, nous avons vu que l'un des problèmes actuels est la spéculation foncière qui rend difficile l'accès au logement dû au prix du m^2 de plus en plus cher. Il faut donc chercher une solution pour ne pas participer au phénomène de spéculation. Pour cela, l'habitat participatif met en avant la valeur de l'anti-spéculation foncière en tentant d'encadrer le prix de vente.

Prenons l'exemple de l'habitat groupé Anagram, qui, lors du choix d'un nouvel habitant, n'a pas privilégié un candidat payant plus cher, mais plutôt un candidat ayant les valeurs du mode de vie au sein de l'habitat groupé, quitte à revendre moins cher.

Cependant, cet encadrement a des limites. Par exemple, lors d'un besoin de mobilité d'une famille de l'habitat groupé et donc de la revente de son bien, les prix du m^2 en dehors de l'habitat groupé sont plus élevés (du fait de la spéculation et d'un déséquilibre du marché : demande supérieure à l'offre) qu'au sein de celui-ci. Pour cela, il ne faut pas non plus que la non-spéculation au sein de l'habitat participatif soit en défaveur pour l'habitant sortant. Ainsi l'enjeu et de réduire les écarts entre l'offre et la demande et de limiter la spéculation.

D'après l'enquête de l'association RELIER, 22% des projets n'intègrent pas de mesure non spéculative puisqu'ils sont indexés au cours du marché immobilier et 58% sont non spéculatifs.



4. Difficultés rencontrées / Solutions proposées

Aujourd'hui, vouloir vivre ensemble et mettre en place un habitat participatif, se veut encore une démarche longue et complexe. Les projets supposent la mobilisation d'importants moyens, en temps, en énergie et en ressources financières. Les problèmes rencontrés peuvent être variés et s'accumulent tout au long du projet. Il faut donc avoir une certaine motivation et détermination pour réussir à faire naître un projet d'habitat participatif. A l'heure actuelle, selon Stefan Singer, gérant de la société Toits de Choix, dix-neuf projets sur vingt n'aboutissent pas. Le manque de structure et de méthode explique ce faible taux de réussite, les difficultés rencontrées sont récurrentes, une synthèse de celles-ci les rassemble dans le tableau ci-dessous.

	Difficultés rencontrées	**Solutions proposées**
Organisation/Gestion du groupe	Les difficultés pour l'organisation et le fonctionnement du collectif se situent à plusieurs niveaux : ➢ La stabilisation d'un groupe (départs, abandons, critères de choix des membres), ➢ L'implication de chaque membre au sein du groupe, ➢ Les relations entre les membres du groupe : savoir résoudre les désaccords, les conflits, ➢ La difficulté de passer d'un groupe de personnes qui ont des objectifs souvent très variés à un groupe de projet réaliste.	Les solutions proposées sont : ➢ La mise en place de règles à l'intérieur du groupe au niveau des décisions, du vote, de la résolution des désaccords. Ces règles peuvent être établies sous forme d'une charte, d'un règlement intérieur propre au groupe et décidé par celui-ci. ➢ La mise en place d'un dialogue, d'échanges réguliers entre tous les futurs habitants. ➢ La prise en considération de tous les paramètres par rapport à ce mode de vie pour avoir une vision globale, à long terme. La projection des habitants dans leur futur habitat et au sein du groupe pour éviter les illusions. ➢ La mise en place d'une continuité dans le groupe où chacun trouve sa place.

		Elle peut être sous la forme de complémentarité au niveau des caractères et/ou des compétences. ➢ Un accompagnement par un professionnel, une association ou une collectivité pour animer les réunions participatives du groupe pour faciliter les prises de décision et la mise en accord des futurs habitants entre eux. Cela peut prendre la forme d'atelier urbain participatif lorsque l'accompagnement est fait par une collectivité. Le nombre de ces structures d'accompagnement est en évolution.

Foncier	Les difficultés foncières se situent à plusieurs niveaux :	L'étape de recherche du terrain peut être facilitée :
	➢ Difficulté à trouver un terrain constructible répondant aux critères de chacun. Confronter la réalité des transactions immobilières aux attentes écologiques ou matériels (géographie, financier, proche de transport en commun, loin de sources de pollution, etc.). ➢ Difficulté d'accès au foncier pour ce type de projet, pour obtenir l'accord pour la vente du terrain. ➢ Coût du foncier de plus en plus élevé quelque soit le type de projet d'habitat. ➢ Manque de réserves foncières : rareté des opportunités foncières. Pour les propriétaires, il est plus avantageux financièrement de vendre plusieurs petits terrains qu'un seul grand pour ce type de projet.	➢ Lorsqu'une collectivité ou un particulier met à disposition[68] un terrain, ➢ Lorsque le droit de préemption[69] est accordé, pour avoir priorité sur certains terrains pour les démarches d'habitat participatif, ➢ Lorsqu'une sensibilisation auprès des collectivités est faite pour développer des projets d'habitat participatif, ➢ Quand les agents immobiliers innovent dans leur offre de logement en proposant la mise en place de projets d'habitat participatif.

[68] Vente ou bail emphytéotique administratif

[69] Le droit de préemption (ou droit de préférence) est un droit légal ou contractuel accordé à certaines personnes privées ou publiques d'acquérir un bien par priorité à toute autre personne, lorsque le propriétaire manifeste sa volonté de le vendre.

Documents issus des politiques publiques	Il y a un manque de soutien politique au niveau des documents d'urbanisme (PLU[70], PLH[71]...) où : ➢ Les clauses d'urbanisme sont parfois défavorables, trop de contraintes (zones inconstructibles par exemple), ➢ Pas ou peu de foncier est dédié à l'expérimentation en matière d'urbanisme.	Une solution est le soutien des collectivités en agissant : ➢ A l'échelle du PLU, en y intégrant des articles concernant la réserve de terrains pour les innovations urbaines ou dédié un pourcentage de terrains à celles-ci (pour ne pas sectoriser les expérimentations), ➢ A l'échelle du PLH, en intégrant aux actions les démarches d'habitat participatif. Une action dont le thème peut être « Favoriser les expérimentations urbaines d'habitat ». ➢ A l'échelle de l'agenda 21, en intégrant dans les fiches action les démarches d'habitat participatif. Celles-ci sont créées à partir de la consultation de la population et d'une stratégie de développement durable de la ville. Une fiche action dont le thème peut être « Créer un éco-quartier intégrant 20 % d'habitats participatifs».

[70] PLU : Plan Local d'Urbanisme.

[71] PLH : Programme Local de l'Habitat.

Financement Assurance	Les difficultés au niveau du financement et de l'assurance se situent à plusieurs niveaux : ➢ Les financements des habitats (terrain et particulièrement les travaux), ➢ Lorsque les habitants n'ont pas les compétences requises dans le domaine du financement et des assurances, ➢ Réunir la totalité du financement, ➢ Evaluer les coûts des travaux, ➢ Difficulté à obtenir une assurance dommage ouvrage décennale dans le cadre d'une démarche d'auto-construction accompagnée.	Des accompagnements par des professionnels, associations ou collectivités peuvent faciliter les démarches : ➢ Un accompagnement par une banque pour le montage de l'opération financière, ➢ Un accompagnement par un courtier en assurance pour les contrats d'assurance, ➢ Un accompagnement par un économiste pour évaluer les coûts de construction
Juridique	Les difficultés rencontrées au niveau du montage juridique sont : ➢ Pas de statut juridique précis, ➢ Le manque de compétence au sein du groupe dans le domaine juridique.	Les solutions proposées sont : ➢ Le législateur doit intervenir en reconnaissant un statut propre aux habitats participatifs, ➢ Un accompagnement par un juriste pour créer la structure juridique.

Montage de projet	Les difficultés rencontrées au niveau du montage de projet sont : ➢ Le degré d'investissement élevé en termes de temps, d'énergie et d'implication, ➢ Les délais de réalisation très longs. Chaque groupe dépense du temps pour inventer son habitat et ses propres règles. Celui-ci pourrait être diminué car il y a des caractéristiques qui sont similaires d'un projet à l'autre.	Les solutions proposées sont : ➢ La mise en commun de retours d'expériences lors de rencontres[72] au niveau des différents acteurs de l'habitat participatif, ➢ La publication d'ouvrages de type « mode d'emploi d'un habitat participatif » ou « clés de la réussite d'un projet d'habitat participatif »[73], ➢ La constitution de méthodes fiables, reproductibles et adaptables à chaque projet.
Innovations	Des difficultés sont rencontrées par rapport aux innovations notamment au niveau de : ➢ L'éco-construction, les filières de matériaux écologiques ne sont pas très développées en France, ➢ L'urbanisme durable, les démarches d'habitat participatif sont peu connues.	Les solutions proposées sont : ➢ Une sensibilisation auprès des citoyens de l'existence des habitats participatifs et des matériaux écologiques, ➢ La formation de professionnels à l'utilisation des matériaux écologiques et à la mise en place de démarches d'habitat participatif. Notons que ces deux domaines sont émergents, mais leur pérennisation n'est pas assurée.

[72] Exemple les Rencontres nationales de l'habitat participatif en novembre 2011

[73] Exemple d'un livre : *Comment construire collectivement un immeuble en ville ?*, Bruno Parasote, février 2011.

Culturel	En France, les blocages culturels freinent la démocratisation de nouvelles initiatives telles que les habitats participatifs : ➢ La méfiance des démarches collectives a pour conséquence une méfiance des collectivités ou des propriétaires souvent réticents à proposer des terrains, ➢ La résistance au changement, ➢ Les idées reçues, par exemple l'argument financier : « la construction écologique coûte chère », ➢ L'absence de culture participative.	Il est difficile de faire changer les états d'esprit mais des solutions peuvent être mises en place : ➢ La sensibilisation auprès des citoyens pour les faire réfléchir sur leurs besoins et leur mode de vie, ➢ S'appuyer sur les exemples des pays nordiques qui ont une culture participative.

Ce tableau présente des solutions possibles et des facteurs favorisant la réussite de projets d'habitat participatif, mais la solution n'est pas unique car chaque groupe est différent. L'accompagnement spécialisé par un professionnel est une solution pour limiter les délais. Une structuration des projets, adaptable à chaque groupe, permettrait de faire gagner en crédibilité et de faire aboutir plus de projet. Il est nécessaire de structurer ces démarches pour les rendre accessibles au plus grand nombre, désireux de vivre autrement. De cette manière, il serait possible de démocratiser ces démarches d'habitat participatif.

III. HABITAT PARTICIPATIF ECOLOGIQUE

Dans cette partie, nous allons étudier plus particulièrement l'habitat participatif à vocation écologique, c'est-à-dire développer le contexte de développement durable et la construction de l'habitat.

1. Vers un urbanisme durable

L'espace est une ressource rare et non renouvelable. Ainsi, le foncier est et sera de plus en plus rare dû, entre autres, à l'augmentation de la population mondiale et de la population urbaine à venir, au vieillissement de celle-ci, à la réduction de la taille des ménages et à la croissance de la consommation en général.

Pour illustrer cette rareté d'espace, voici des chiffres[74] qui proviennent du Ministère de l'agriculture, de l'alimentation, de la pêche, de la ruralité et de l'aménagement du territoire. Les sols artificialisés accélèrent leur avancée et sont passés entre 2006 et 2009 de 4,59 à 4,85 millions d'hectares, soit une progression moyenne de 86 000 hectares par an. A ce rythme, les autres espaces (agricoles et naturels) perdent 36 hectares par jour, ce qui correspond à la superficie d'un département moyen (610 000 hectares) tous les sept ans.

L'étalement urbain, phénomène de développement des surfaces urbanisées en périphérie des villes, depuis les années 50, est dû au modèle pavillonnaire très répandu, en particulier à la maison individuelle, qui ronge les espaces naturels, et aux énergies fossiles bon marché. Ainsi, trouver une alternative à la maison individuelle qui économisera de l'espace est une réponse à la lutte contre l'étalement urbain.

Aujourd'hui, face aux enjeux énergétiques, climatiques, économiques et financiers, mais aussi face aux évolutions démographiques, le développement urbain doit être géré autrement. Son mode de gestion doit évoluer dans le sens d'une maîtrise de l'étalement urbain et d'une réduction des déplacements. Pour cela, le concept d'intensification urbaine s'exprime par les objectifs suivants : la recherche d'un modèle de ville plus dense, plus compact et à une optimisation de l'utilisation des espaces urbains déjà bien équipés et desservis. Face aux enjeux actuels, l'intensification urbaine est un tournant en matière d'urbanisation, celui-ci étant explicitement associé au développement durable. On parle aujourd'hui d'urbanisme durable.

Commençons par définir les termes : l'adjectif durable signifie « qui est de nature ou fait de manière à durer longtemps »[75]. Ainsi le développement durable demande un développement qui permet de « répondre aux besoins du présent sans compromettre la possibilité pour les générations futures de satisfaire les leurs »[76]

---

[74] *Agreste Primeur n°246 : La statistique agricole*, *L'utilisation du territoire entre 2006 et 2009*, juillet 2010.

[75] Définition de Wikipédia : Wiktionnaire.

[76] La Commission mondiale sur l'environnement et le développement : la Commission Brundtland, 1987.

L’urbanisme durable est avant tout une prise de conscience, une vision intégrant le développement durable dans l’aménagement du territoire et l’aménagement urbain. Il réinvente la ville dense en repensant les avantages de la proximité et l’organisation de la ville dans sa globalité (relations entre les fonctions, les usages, la forme urbaine). La recherche de formes urbaines économes en espace et énergie est complétée par le développement de réseaux de circulations douces et de transports en commun denses. Pour le mettre en œuvre, il faut associer une volonté politique, des compétences techniques et une participation active des acteurs de terrain. La manière dont ses habitants vivent la ville et s’approprient celle-ci fait partie intégrante de l’évolution de ce concept.

L’urbanisme durable est fait d’expérimentations à travers le monde allant dans son sens. Certaines villes pionnières outre Rhin font de l'habitat groupé l'élément principal de leur développement urbain. D'autres, comme Strasbourg, ont imprimé un nouvel élan en proposant des dents creuses à construire en autopromotion. L'habitat groupé offre un nouveau champ à l'innovation sociale, notamment du fait de sa forme participative.

Les projets d’habitat participatif écologique, bien que souvent issus d’initiatives privées, s’inscrivent à leur échelle dans l’urbanisme durable : lutte contre l’étalement urbain, réduction des transports ; réduction des émissions globales, architecture bioclimatique, maintien de la biodiversité avec des espaces verts en commun, mixité sociale favorisant l’accession sociale et permettant les initiatives d’autopromotion.

Les projets d'habitat participatif sont exemplaires en matière de développement durable, ils intègrent une vision globale de la problématique actuelle du logement : la participation des habitants, le social, la solidarité, l’économie et la prise en compte de l’environnement.



Source : http://www.asso-avec.fr

2. Habitat participatif et développement durable

Dans un contexte d'insertion du développement durable dans les politiques publiques

Faisons le point sur l'entrée du développement durable dans les politiques publiques et plus particulièrement sur la Stratégie Nationale de Développement Durable (SNDD)[77], ce véritable projet de société a été mis en place en France pour aller vers une économie plus verte et plus solidaire. Ci-dessous, l'historique pour comprendre la stratégie actuelle.

1992	Deuxième Sommet de la Terre[78], à Rio Depuis ce sommet, la communauté internationale a progressivement pris conscience des enjeux d'un développement durable et de la nécessité de faire évoluer nos modes de vie. Les états ont été invités à élaborer des **Stratégies Nationales de Développement Durable (SNDD)** afin de promouvoir un développement économique socialement responsable, dans le respect des principes de l'Agenda 21[79].
Septembre 2002	Troisième Sommet de la Terre (aussi appelé sommet mondial sur le développement durable), à Johannesburg
Juin 2003	Conformément à son engagement renouvelé au dernier Sommet de la Terre, la France a adopté sa **première SNDD**, pour **2003-2008**.
Novembre 2006	La SNDD a été révisée par le Gouvernement afin d'être mise en cohérence avec la **Stratégie Européenne de Développement Durable (SEDD)**.
Mai 2007	Le **Grenelle de l'Environnement** initié par le Président de la République, Nicolas Sarkozy, réunit pour la première fois, l'ensemble des acteurs de la société, l'Etat et les représentants de la société civile, afin de se concerter et définir une feuille de route avec divers engagements en faveur de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables. Ces engagements ont été ensuite traduits

[77] Le point sur : La Stratégie Nationale de Développement Durable 2010-2013, Vers une économie verte et équitable, n°80, Avril 2011, Commissariat général au développement durable, Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement, délégation au développement durable.

[78] Les sommets de la Terre sont des rencontres décennales entre dirigeants mondiaux organisées depuis 1972, avec pour but de définir les moyens de stimuler le développement durable au niveau mondial. Wikipédia.

[79] L'Agenda 21 (ou Action 21) est un plan d'action pour le XXIe siècle adopté par 173 chefs d'État lors du sommet de la Terre, à Rio, en 1992.

	en textes de loi, et le Grenelle 2 en fait partie. Depuis cette date, il a été lancé un processus de mutations pour notre société[80]. Pour Jean-Louis BORLOO, ministre d'Etat, ministre de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de la Mer et Valérie LETARD, Secrétaire d'Etat auprès du Ministre d'Etat, dans le contexte actuel, la solidarité est plus que jamais la clef de cette mutation. Ainsi, « solidarité » et « écologie » sont les deux expressions d'un même projet où chacun est appelé à prendre en compte l'impact de son activité sur les hommes et l'environnement.
Août 2009	L'article 1 de la loi de programmation du 3 août 2009 pour la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement a déterminé les modalités d'élaboration de la SNDD.
Juillet 2010	La **nouvelle SNDD 2010-2013** est adoptée par le Comité Interministériel pour le Développement Durable (CIDD) et constitue le cadre de référence et d'orientation pour l'ensemble des acteurs, publics et privés, en matière de développement durable La SNDD pose les bases d'un mode de développement durable orienté vers une économie verte et équitable. Les neuf défis clés de cette nouvelle stratégie dessinent les voies d'une économie à la fois sobre en ressources naturelles (énergie, matières premières, eau, espace, biodiversité...), décarbonée, juste et solidaire. Elaborée dans un contexte mondial marqué par des crises économique et financière, par des enjeux environnementaux de plus en plus prégnants et par une exigence d'une plus grande solidarité tant au niveau national qu'international, la SNDD 2010-2013 tente de trouver les modes d'organisation, de consommation et de production qui nous permettront, d'ici 30 ou 40 ans, de continuer notre évolution sur une planète dont les ressources naturelles sont limitées et ou près de 9 milliards d'hommes se seront mis en situation de développement. **Associer écologie et solidarité** de manière étroite et économiquement efficace est au cœur des enjeux du développement durable et sera un axe de travail majeur pour 2010-2013. La SNDD 2010-2013 est dans une dynamique internationale pour préparer le prochain Sommet de la Terre.
2012	Le prochain Sommet de la Terre se déroulera à Rio, et proposera deux axes de travail : la construction d'une économie verte dans le contexte du développement durable et de l'éradication de la pauvreté, et le renforcement du cadre institutionnel du développement durable.

[80] http://www.developpement-durable.gouv.fr/Qu-est-ce-que-le-Pacte-de,14231.html

Au niveau du Ministère de l'écologie

Des constats puis des propositions allant dans le sens d'une cohésion sociale et écologique des territoires ont été soumis au Ministre de l'Ecologie Jean-Louis Borloo[81] en févier 2010[82] dans le cadre du pacte de solidarité écologique, pilier social du Grenelle de l'Environnement.

L'amélioration de la vie sur les territoires impose en de nombreux endroits de réconcilier les deux dimensions de cohésion sociale et de préservation de l'environnement. Ces notions sont aujourd'hui trop disjointes, tant dans les prises de décision individuelles que dans les politiques publiques.

La dissociation dans les politiques publiques entre objectifs économiques, sociaux et environnementaux aboutit à ce que des mesures à vocation sociale puissent avoir des impacts négatifs au plan écologique.

Exemple : dans le domaine de l'habitat, la mise en œuvre du prêt à taux zéro a eu pour conséquence, dans certaines régions, de renforcer l'étalement urbain avec des effets induits négatifs en terme environnemental.

L'un des constats est que les politiques publiques restent trop cloisonnées.

L'une des attentes est de prendre le temps de la réflexion et du débat avec les acteurs et les citoyens.

Au-delà des données objectives d'ordre social ou environnemental, il s'agit de prendre en compte des données concernant l'appréciation du ressenti des habitants par rapport à leur qualité de vie et leur environnement, en :

- renforçant la connaissance en matière de solidarité écologique car la recherche française est peu abondante et récente
- mobilisant et mutualisant les connaissances des acteurs de terrains des secteurs de l'environnement et du social.
- favorisant l'implication des parties prenantes en créant des conditions favorables à la participation. Appréhender l'équité en fonction de la diversité des territoires : l'amélioration de la qualité de vie sur le territoire impose qu'il est important de ne pas promouvoir un modèle unique. En matière d'accès

81 Jean-Louis Borloo est ministre d'État, ministre de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement et de l'Aménagement durables, du 18 juin 2007 au 13 novembre 2010, du gouvernement François Fillon.

82 Forum « Le développement durable, créateur de lien social », Bordeaux, mardi 31 août 2010, ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat, Synthèse du rapport de la mission « Amélioration de la qualité de vie dans les territoires », Christian Garnier, Vice président de France Nature Environnement et Agnès Fleurieu, Présidente pour l'ONPES.

aux services, les expériences montrent que des solutions originales, adaptées aux contextes locaux et notamment aux densités de population, peuvent être mises en œuvre.

- favorisant l'implication des parties prenantes : l'importance d'une élaboration de politiques au plus près des territoires pour correspondre le plus possible à la demande locale.



Le pacte de solidarité écologique, pilier social du Grenelle de l'Environnement, repose sur cinq programmes : « les métiers de la croissance verte», « l'engagement national contre la précarité énergétique », « les modes de vie », « les territoires » et « la citoyenneté ». Sur la base de ces réflexions associant la société civile, des propositions de mesures opérationnelles ont été remises à Nathalie Kosciusko Morizet[83,] en mars 2011[84]. Parmi ces mesures, deux d'entre elles rentrent dans le contexte des éco-quartiers :

- aider les petites villes à conduire des projets d'urbanisme et d'aménagement,

- intégrer une dimension écologique dans les prochains contrats urbains de cohésion sociale.

Le secteur du bâtiment au cœur du Grenelle

Le secteur du bâtiment est un des secteurs économiques le plus polluant et le plus énergivore en France. Il contribue à près de 25 % des émissions de gaz à effet de serre et de 40 % des consommations énergétiques nationales[85]. De ce fait, agir sur ce secteur représente un moyen primordial pour atteindre les objectifs écologiques du pays, c'est-à-dire une division par quatre des émissions de gaz à effet de serre, l'amélioration de l'efficacité énergétique de 20 %, etc. Pour cela, le Grenelle 2 a fixé comme objectif la rénovation, la conception et la construction de bâtiments à faible consommation énergétique.

[83] Nathalie Kosciusko Morizet a été nommée Ministre de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement le 14 novembre 2010.

[84] Pacte de solidarité écologique, Rapport conjoint, de M. Jean Gaeremynck, Conseiller d'État, sur « L'accès aux services essentiels » et de M. Alain Lecomte, Président de la section Aménagement durable des territoires du Conseil général de l'environnement et du développement durable, sur « Territoires, citoyenneté » à Mme la Ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement suite aux missions qui leur ont été confiées par Mme Letard en juin 2010.

[85] Chiffres issus de l'article : http://blog.senova-renovation.com/politique/tout-comprendre-sur-le-grenelle-2-et-son-implication-pour-le-batiment-plan-batiment-grenelle/

Tout d’abord, expliquons brièvement ce qu’est le Grenelle 2. Il fait partie des textes de loi promulgués pour la réalisation des engagements du Grenelle de l’Environnement. Publié dans le Journal Officiel le 12 juillet 2010, le Grenelle 2 vient compléter le Grenelle 1 ; la mise en œuvre du Grenelle de l’Environnement a été plus approfondie dans le Grenelle 2. En effet :

- le Grenelle 1 cible la sensibilisation et l’information de tous les citoyens aux engagements du Grenelle de l’Environnement, et la définition des différentes orientations et objectifs à atteindre,
- le Grenelle 2 se focalise sur la mise en application.

Le Grenelle 1 et le Grenelle 2 comprennent six chantiers majeurs : le secteur du bâtiment et de l’urbanisme, les transports, l’énergie, la biodiversité, les risques, la santé, les déchets et la gouvernance.

Un programme d’action, pour le secteur du bâtiment, a donc été mis en place pour réaliser les engagements du Grenelle de l’Environnement : il s’agit du Plan Bâtiment Grenelle.



.

Ses objectifs sont de :

- réduire la consommation en énergie du bâtiment de 38 %,
- diminuer ses émissions de gaz à effet de serre de moitié d’ici 2020.

Pour les atteindre, le **Plan Bâtiment Grenelle** préconise des objectifs pour le parc des logements en construction neuve et en rénovation :

- **en construction** :

Dans le neuf, le Plan Bâtiment Grenelle vise à généraliser :

  - les Bâtiments à Basse Consommation (BBC) d’ici 2012,
  - les Bâtiments à Energie POSitive (BEPOS) d’ici 2020.

Ces deux objectifs ont conduit à la nouvelle réglementation thermique : la RT 2012 qui fixe des exigences de performance énergétique plus élevées.

La RT 2012 exige notamment une consommation d’énergie primaire inférieure à 50 kWh/m^2/an dans toutes les nouvelles constructions (contre 150 kWh/m^2/an dans la RT 2005 actuelle); et introduit de nouvelles exigences minimales à respecter.

Pour les bâtiments neufs à usage d'habitation, la RT 2012[86] s'appliquera à tous les permis de construire déposés à compter du :

- 1er janvier 2013 hors zone Anru[87],
- 28 octobre 2011[88] en zone Anru.

De plus, le Plan Bâtiment Grenelle présente des mesures incitatives pour les particuliers qui souhaitent construire ou faire l'acquisition d'un logement à la performance énergétique élevée (loi Boutin dite aussi loi DALO[89], crédit d'impôt, majoration du prêt à taux zéro, …).

- **en rénovation** :

Pour le parc de bâtiments existants, le Plan Bâtiment Grenelle vise à encourager la rénovation thermique des logements existants en prévoyant :

- d'atteindre un rythme de 400 000 logements rénovés par an à partir de 2013,
- de moderniser 800 000 logements sociaux énergivores jusqu'en 2020,
- de réhabiliter tous les bâtiments étatiques et établissements publics d'ici 2012.

Pour cela, le Plan Bâtiment Grenelle met en place une réglementation thermique dite « Existant ». Celle-ci définit les exigences qui s'appliquent à tous les logements en réhabilitation.

De plus, le Plan Bâtiment propose divers dispositifs incitatifs pour encourager les particuliers à rénover leurs logements (éco prêt à taux zéro, crédit d'impôt développement durable, éco-subvention, …).

Exemple d'initiative : l'association Négawatt défend depuis plusieurs années le lancement d'un plan de réhabilitation du parc français de logements anciens dont la consommation moyenne est de 210 kWh/m², soit le quadruple des seuils maximum à atteindre à l'horizon 2020.

[86] Les dates d'application suivantes sont indiquées par le décret n°2010-1269 du 26 octobre 2010.

[87] Les zones Anru (Agence nationale pour la rénovation urbaine) facilitent l'accession à la propriété d'une résidence principale pour des particuliers à revenus modestes dans des zones géographiques précises.

[88] La date du 28 octobre 2011 correspond à un an après la publication du décret.

[89] Loi n°2007-290 du 5 mars 2007 : instituant le droit au logement opposable. Tout individu qui émet une demande de logement dans une structure d'hébergement, devra obtenir une réponse à cette requête. Si tel n'était pas le cas cette personne a la possibilité de faire intervenir les commissions de médiation créées à cet effet et présent dans la plupart des départements français.

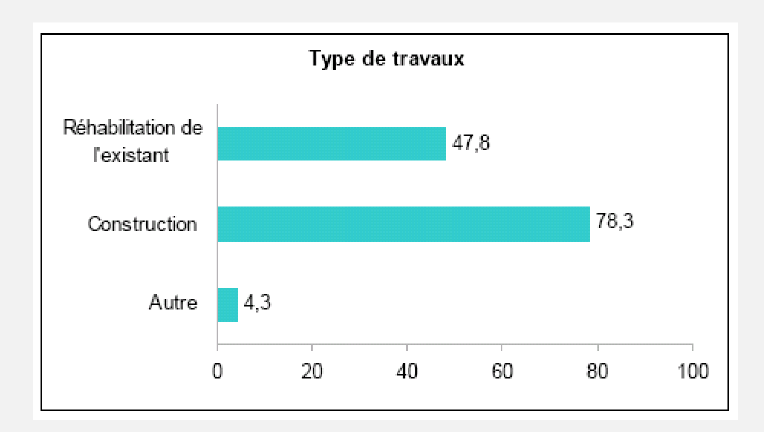
3. Rénovation et/ou construction écologique

La dimension spatiale de l'habitat groupé est représentée par le(s) bâtiment(s) en rénovation et/ou en construction. La forme de l'habitat est la structure physique qui soutient le groupe d'habitants et qui, à travers sa composition, lui fait prendre tout son sens.

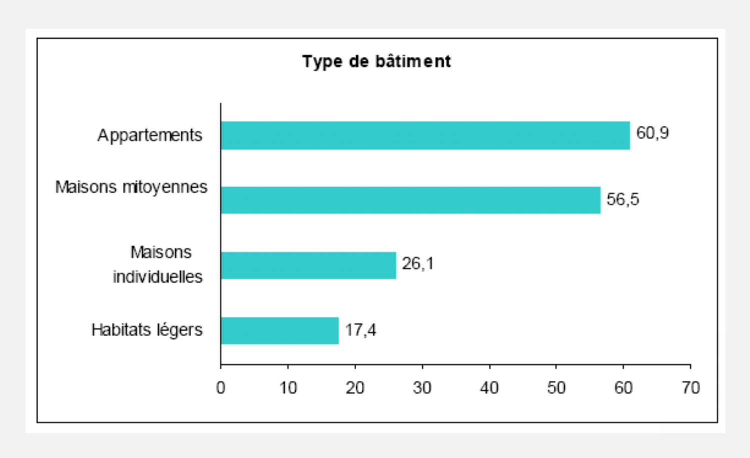
Lorsque l'on veut monter un habitat groupé, une des premières questions, une fois le groupe constitué, est le choix de la construction neuve et/ou de la rénovation. En effet, un habitat groupé peut être réalisé sous deux formes : un bien immobilier à rénover ou une nouvelle construction.

Pour avoir une vision des types de travaux effectués, voici un extrait des résultats de l'enquête sur l'habitat groupé menée sur 76 personnes (habitants pour la plupart et accompagnateurs de projet) par l'association RELIER, en février 2011 :

Plus des trois quarts des projets ayant réservé ou acquis le foncier vont réaliser des travaux de construction. La moitié va faire de la réhabilitation de l'existant.



En ce qui concerne le type de bâtiment, 61 % des projets ayant réservé ou acquis le foncier seront constitués d'appartements et 56 % de maisons mitoyennes. Les maisons individuelles sont intégrées dans 26 % des projets. Et les habitats légers dans 17 % des projets.



La construction neuve
Une construction neuve permet une plus grande créativité (par rapport à la rénovation). De ce fait, elle répond parfois mieux aux attentes des porteurs de projets puisque qu'ils ne sont pas délimités par une structure préexistante. Toutefois, concevoir un projet qui satisfasse tous les futurs habitants peut constituer une difficulté.

D'un point de vue écologique, la construction est discutable car elle ne fait qu'accroître le nombre de constructions déjà présentes. Cependant, les porteurs de projet se préoccupent généralement de leur environnement et intègrent des systèmes écologiques à leurs constructions, selon leurs moyens.

Le choix du terrain doit répondre à une série de critères établis par une concertation du groupe exprimant les volontés de chacun. Ces critères, liste non exhaustive, peuvent être :

- la situation géographique du terrain (localisation dans une région précise ? rurale ou urbaine ? proche de transports en commun ? de services ? de commerces ?),
- les qualités bioclimatiques du terrain (qualité du sol, ensoleillement, sa pente, etc.),
- le prix, les règles urbanistiques.

La rénovation de biens existants
Cette forme de réalisation est la plus compliquée à réaliser. Tout d'abord, il n'est pas facile de trouver un bâtiment ayant la surface suffisante pour accueillir plusieurs familles. De plus, au niveau financier, il faut prendre en compte le coût d'achat des biens existants et le coût de leur rénovation, celui-ci n'est pas toujours facile à estimer. Pour avoir un ordre de grandeur, les coûts de rénovation basse consommation des logements anciens est évalué en France à environ 150€/m²[90]. A noter qu'il est difficile de supprimer tous les ponts thermiques d'un bâtiment qui n'a pas été conçu selon les principes « passifs ». Les rez-de-chaussée, même bien isolés, sont toujours en contact avec le sol.

D'un point de vue écologique, c'est une solution qui permet de conserver et de donner une nouvelle « vie » à un bâtiment, de faire du recyclage urbain ; ceci n'augmente pas le nombre de constructions déjà existantes et n'empiète pas sur de nouvelles surfaces constructibles.

Dans la rénovation, il y a, tout comme dans la construction neuve, un aspect de créativité mais dans ce cas, les porteurs de projets sont tenus par une structure.

Le choix du bâtiment doit répondre aux exigences de chacun, il doit satisfaire des critères établis par le groupe lors de concertation où les volontés de chacun ont été exprimées. Dans le cas d'une rénovation, il faut concilier le choix géographique et le choix des bâtiments à rénover. La rénovation impliquera d'adapter le logement, de le transformer et de le diviser pour accueillir plusieurs familles.

[90] Chiffre issu de l'étude Kejal, Eco-hameaux en pays de Morlaix

Il existe parfois des opportunités intéressantes de rénovation de patrimoine, d'anciens bâtiments industriels, de bâtiments publics laissés vacants ou encore de friches urbaines à l'abandon.

Suivant les régions, il est plus facile de trouver des terrains vierges et dans d'autres des biens à rénover. Les difficultés de recherche sont donc plus ou moins importantes selon la zone géographique choisie.

L'environnement est un pilier fondamental des projets d'habitat participatif actuels.

Les questions environnementales se posent pour les constructions à venir, mais elles vont aussi se poser pour les habitats groupés qui ont été créés il y a 20 ou 30 ans, lors de leur réhabilitation.

La motivation écologique s'affiche comme une volonté du groupe. Ainsi, comment prendre en compte les enjeux écologiques dans l'habitat participatif ?[91]

Dans un habitat participatif, l'approche écologique se fait à plusieurs niveaux :

- Dès la phase de conception du projet
  - Par le choix de l'implantation de celui-ci
    - Proche des transports en commun
    - Proche de commodités (commerces, culture, santé…)
    - Hors d'un centre ville pour éviter les pollutions visuel, sonore et de l'air
  - Par une conception bioclimatique et la qualité du bâti
    - Construction groupée : moins de foncier, moins de dépenses énergétiques dues à la compacité, création de lien social
    - Rénover plutôt que construire neuf
    - Optimiser l'occupation de l'espace
    - Bien orienter les surfaces qui captent le rayonnement solaire
    - Utiliser les sources de lumière naturelle
    - Préserver la biodiversité, ou recréer de la biodiversité: toitures végétales, jardin friche, etc.

[91] Thème d'un des ateliers du 9ème forum de l'Eco Habitat Groupé, Synthèse.

- Dans la réalisation du projet
  - Lors de la préparation de chantier
    - Matériaux locaux
    - Main-d'œuvre et savoir-faire locaux
    - Matériaux renouvelables (ex. bois, paille)
    - Économies diverses par les achats groupés
  - Sur le chantier
    - Prendre en main une partie du chantier
    - Tri sur le chantier
    - Eviter les différents rejets et nuisances sur le chantier

- Lors de la vie dans l'habitat groupé, par le comportement des habitants
  - Bonne utilisation du bâtiment
    - Equipements, système de chauffage, de ventilation, etc.
    - Compostage, récupération de l'eau de pluie, etc.
  - Eco-gestes
    - Eviter le gaspillage, les produits jetables
    - Recycler
    - S'informer de l'origine des produits
    - Eco-consommation (eau, énergie)
    - Mise en place d'économiseurs d'eau
    - Utiliser les transports collectifs et les modes de déplacement doux

L'approche écologique dans l'habitat participatif

L'architecture bioclimatique consiste :

- en saison froide, à favoriser les apports de chaleur gratuite et diminuer les ponts thermiques[92],
- en saison chaude, à favoriser le rafraîchissement, tout en maintenant une bonne ventilation.

La conception bioclimatique est la recherche des meilleures solutions afin d'arriver à une maison qui consomme le moins possible suivant le climat, la structure et l'exposition du terrain, tout en assurant un bon confort.[93]

Pour cela, la conception bioclimatique prend en compte l'environnement dans lequel s'implantera le projet de construction, c'est-à-dire les données locales : les températures, le vent, l'ensoleillement, le sol. Une analyse du site permet d'utiliser les atouts du lieu d'implantation comme la topographie, de décider de l'orientation de la maison, des protections naturelles autour de la maison ... Ainsi, un éclairage et une ventilation naturels bien conçus peuvent limiter les apports énergétiques. Il faut penser à réduire les besoins énergétiques du bâtiment, avant même de penser aux énergies renouvelables. Une des priorités est l'enveloppe du bâtiment.

A ce bâtiment bioclimatique s'ajoute le qualificatif « écologique ». Ci-dessous quelques principes essentiels qui doivent être pris en compte pour la conception de bâtiments dits écologiques :

- La mise en œuvre de **matériaux d'origine naturelle**, qui ne doivent pas ou peu exploiter des ressources épuisables.

  Le bois employé est issu de forêt gérée durablement ; l'écolabel PEFC (Programme de Reconnaissance des Certifications Forestières), est une marque de certification de gestion forestière, visant à contribuer à la gestion durable des forêts.



Apposé sur un produit en bois ou à base de bois, le logo garantit que ce produit est constitué d'au moins 70 % de bois issu de forêts répondant pour leurs gestions aux recommandations des entités nationales et régionales de PEFC.[94]

Les peintures sont exemptes de solvants chimiques, et composées de pigments naturels.

[92] Ponts thermiques : points de déperdition de chaleur dans le bâtiment.

[93] Définition de l'éco-hameau Cintenat.

[94] Définition Wikipédia.

Les isolants biosourcés, à base de matière première animale ou végétale, comme la fibre ou laine de bois, la paille, le chanvre, la chènevotte, la laine de mouton, la lavande… ont l'avantage de présenter un bilan écologique positif (contrairement aux isolants minéraux prédominants sur le marché, comme la laine de verre, de roche ou le polystyrène).

Source : www.cstb.fr

Les isolants tels que la ouate de cellulose ou le textile recyclé sont issus du recyclage, respectivement du papier et des vêtements.

D'après l'Association Syndicale des Industriels de l'Isolation Végétale, les isolants biosourcés représentent environ 5% du marché et pourraient atteindre les 10%. Ses matériaux doivent gagner de la notoriété auprès des acteurs de la construction. Aujourd'hui, seuls les produits en fibres de bois et en ouate de cellulose se vendent à des prix compétitifs ; grâce notamment à la disponibilité de la matière première.

En France, chaque fabricant renseigne les indications sur leur produit (analyse du cycle de vie, composition, etc.) à travers des fiches FDES[95] ; ainsi, il est plus aisé de savoir l'impact environnemental du produit.

- Les **économies d'eau**, la réduction des consommations en eau, volontaire et par des équipements : récupération d'eau de pluie (pour les toilettes, l'arrosage ou le lavage du linge), économiseur d'eau pour les robinets, les douches, limitateur et régulateur de débit, système de chasse d'eau à double débit, toilettes sèches…

- Les **économies d'énergies** : éclairage basse consommation, programmation et régulation du chauffage par thermostat (d'ambiance ou intégré aux émetteurs), ventilation naturelle, électroménager basse consommation, éviter les positions « veille » de la télévision, l'écran d'ordinateur, des multiprises…

- La **production d'énergie** : photovoltaïque et éolienne pour produire de l'électricité, solaire thermique et pompe à chaleur pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire.

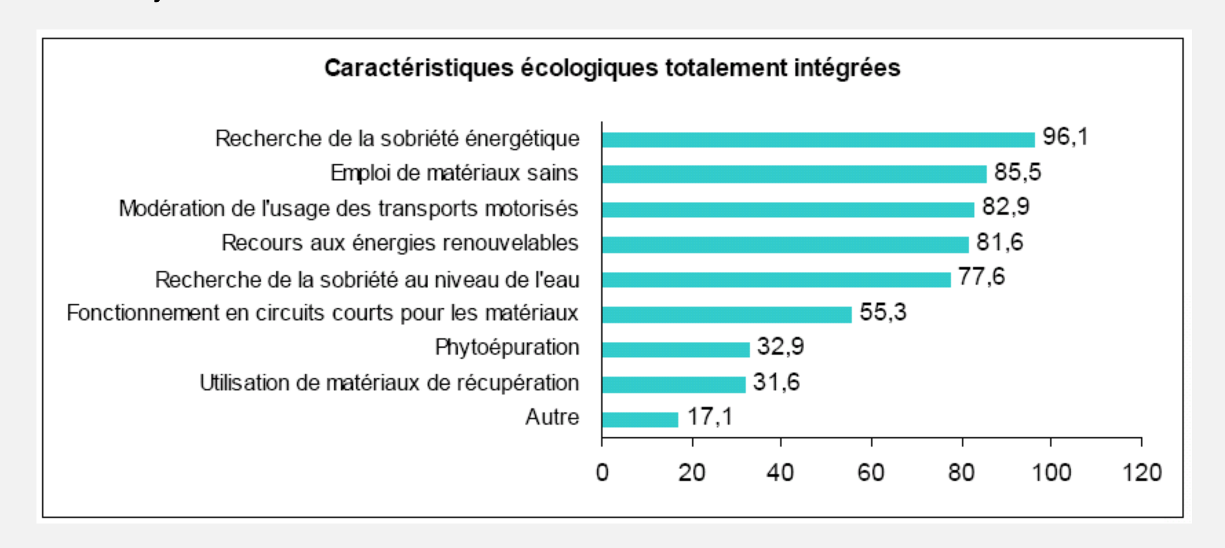
[95] FDES : Fiche de Déclaration Environnementale et Sanitaire.

Il y a autant de groupes différents que d'habitats groupés. Mais certaines caractéristiques peuvent être dupliquées, particulièrement dans l'aspect écologique.

Intéressons-nous aux **caractéristiques écologiques les plus souvent intégrées** au sein des habitats participatifs.

D'après l'enquête sur l'habitat groupé de février 2011 menée sur 76 personnes (habitants pour la plupart et accompagnateurs de projet) par l'association RELIER, les caractéristiques écologiques les plus rencontrées sont :

- La sobriété énergétique, premier critère de réduction des consommations énergétiques, est intégrée dans 96 % des projets. L'emploi de matériaux sains (85 %), la modération des transports motorisés (83 %), la mise en œuvre d'énergies renouvelables (81 %) et la sobriété pour l'eau (78 %), sont également bien intégrés.
- Le fonctionnement en circuit court pour les matériaux, la phytoépuration[96] et l'utilisation de matériaux de récupération, sont cités mais de façon moins majoritaire.



Non précisé dans l'enquête précédente, le compostage des déchets organiques est aussi beaucoup pratiqué.

Dans le recours aux énergies renouvelables, l'énergie solaire thermique est très souvent utilisée pour la production d'eau chaude sanitaire. Les toitures et murs végétalisés le sont également.

Ces caractéristiques écologiques seront illustrées par des exemples concrets dans la partie suivante.III.5. « Exemples en France et ailleurs ».

---

[96] La phytoépuration consiste à traiter les eaux usées et les eaux pluviales par les plantes.

Constructions groupées

L'habitat groupé peut être sous forme d'immeuble, de maisons mitoyennes ou de maisons indépendantes. Lorsque les maisons sont mitoyennes, le regroupement spatial limite l'empreinte écologique de l'habitat et donc la consommation énergétique de chacune d'elles. De plus, l'emprise au sol est plus faible que des maisons individuelles par la mitoyenneté mais également si l'on concentre les équipements et les espaces communs tels que le jardin, le parking, etc.

Comportement, participation et sensibilisation des habitants

Parlons maintenant du facteur humain, car l'habitat durable est créé par et pour l'homme.

Les problèmes de consommation énergétique ne vont pas se résoudre uniquement grâce à la performance de l'enveloppe, des systèmes de chauffage et de ventilation. Une bonne utilisation du bâtiment et les gestes éco-responsables font parties de la démarche environnementale.

Le comportement de l'habitant est une donnée très peu appréhendée par les acteurs de la construction. Les économies pouvant être réalisées à ce niveau sont toutes aussi significatives que celles réalisés par la performance de l'habitat.

Dans un habitat durable, la pédagogie doit être apportée très en amont pour sensibiliser les habitants. Le fonctionnement du bâtiment mais également les « bons » gestes doivent être expliqués pour que les habitants comprennent et changent leurs habitudes. Les éco-gestes se font dans tous les domaines : transport, consommation, eau, chauffage, etc.

Même si les bâtiments sont bien pensés, sans appropriation et participation des habitants, ils sont voués à l'échec car on ne peut pas imposer aux autres ses choix écologiques. Certains habitants, vivant dans des logements performants où les énergies utilisées pour le chauffage sont renouvelables, surchauffent leur logement sous prétexte que l'énergie est renouvelable.

Prenons l'exemple de BedZed, éco-quartier renommée au sud de Londres, où la non appropriation par les habitants de toutes les techniques mises en œuvre n'a pas permis d'atteindre les objectifs fixés en termes d'économie d'énergie.

Source : http://inhabitat.com

Ainsi, la complexité des méthodes de construction et des équipements ne doit pas être sous-estimée par les concepteurs lors de la phase utilisation. Il ne suffit pas

d'avoir un bâtiment performant, il faut qu'il soit bien utilisé par ses habitants, car un mauvais usage des équipements peut impacter lourdement l'utilisation du bâtiment. Donc, plus le bâtiment est performant, plus la sensibilisation doit être importante. Pour cela, un livret de préconisations pour chaque équipement ou un livret d'utilisation du bâtiment peut être mis en place ainsi qu'un carnet de suivi des consommations pour une prise de conscience. Des compteurs apparents peuvent permettre à l'utilisateur de se rendre compte de sa consommation énergétique journalière ou mensuelle.

La réussite des éco-quartiers de Fribourg, de Tübingen ou des pays scandinaves, est le partage d'un projet écologique et social avec leurs futurs habitants et la volonté de faire participer le plus grand nombre. La solution est donc la participation des futurs habitants dès la conception du projet et ce sur toute la durée de la concertation jusqu'à la phase d'utilisation. Lorsque la démarche est participative, les habitants se sentent plus impliqués.

Dans le cas de l'habitat participatif, le fait d'avoir choisi son habitat en tenant compte des volontés de chacun (entre autres écologique) et où la participation est une valeur primordiale, on peut penser que chacun « y mettra du sien », car ce sont leur propres choix écologiques. De plus, le fait de vivre ensemble, les habitants s'entraînent dans un comportement environnemental collectif (recyclage, compost, éco-gestes, etc.).

4. Mutualisation d'espaces et biens partagés

La mutualisation est au cœur du projet d'habitat participatif, pour éviter les équipements ou espaces inutilement « en double » d'un habitat à l'autre. Les habitants peuvent choisir de mettre en commun :

- des équipements écologiques (chaudière à haut rendement, système de cogénération, panneaux solaires, cuves de récupération d'eau de pluie, techniques d'épuration, etc.),
- des biens et équipements (voiture, outils de jardinage, de bricolage, four à pain, etc.),
- des espaces (jardin, buanderie, salle commune, chambres d'amis, etc.),
- des services (garde d'enfants, surveillance des habitations, petit bricolage, présence bienveillante sur le lieu permettant le maintien à domicile de personnes âgées ou fragilisées, échanges de savoir-faire, etc.).

La dimension de mise en commun nécessite certes un minimum d'organisation mais cela permet :

- de faire des économies d'échelle dans le cas d'équipements traditionnels,
- de réaliser un investissement dans du matériel écologique et/ou plus performant que l'on n'aurait pas acheté seul (car trop onéreux),
- de développer le sens du partage.

Pour permettre la mise en commun de ces équipements, il faut nécessairement de la place pour les installer (local spécifique par exemple) ce qui n'est pas toujours le cas surtout en rénovation. Dans ce dernier cas, on peut être face à d'autres problèmes, par exemple, la difficulté de créer le réseau de distribution d'un chauffage collectif dans un bâtiment déjà existant.

Prenons l'exemple de l'**éco-hameau de Saint-Jean Chambre**, les habitants peuvent recourir à l'achat groupé par exemple pour :

- le système de filtrage pour les réservoirs d'eau,
- les panneaux solaires thermiques et leur système pour l'eau chaude sanitaire,
- les menuiseries,
- les matériaux divers pour la construction (isolants),
- les VMC[97] double flux,
- les poêles à bois ou à granulés, etc.

Un exemple de coopérative d'habitants en cours de construction à Villeurbanne, le **Village Vertical** où les futurs habitants ont réfléchi sur les biens qu'ils vont mutualiser[98]. Les idées s'orientaient vers du matériel : outils, chaises et tables, équipements pour les vacances, mais également vers les services : garde d'enfants, échange de service (bricolage, jardinage, etc.). Il est également question de créer des espaces en commun (buanderie, chambres d'amis, etc.).

Au-delà de pièces techniques, comme la chaufferie, la buanderie ou un local de stockage de matériel commun, les bâtiments collectifs regroupent des lieux de vie en commun : salle des fêtes, salle commune avec cuisine, salle de réunion, salle de

[97] VMC : Ventilation Mécanique Contrôlée

[98] Produits pour la vie, Actualités, Les amis de la Terre, 10/10/10

jeux, coin bar, ateliers de bricolage/danse/poterie, chambres d'amis, piscine naturelle, potager, verger, jardin, grenier, espaces verts, terrasse, espaces d'élevage, cour, cave, cave à vins, labo photo, grange, local à matériel, bibliothèque, four à pain, etc.

L'exemple d'un **éco habitat groupé à Vanves** où chacun a son appartement, et en plus ils partagent un appartement où il y a : une salle de réunion, une salle des fêtes, des chambres d'invités, un coin bar, une salle pour les enfants, une terrasse (avec une table de ping-pong et un barbecue) et un atelier bricolage. Les règles d'utilisation sont établies dans une charte.

Selon l'évolution des besoins des habitants une pièce commune peut être convertie en pièce individuel pour un tout autre usage.

Prenons l'exemple de l'**habitat groupé Anagram à Villeneuve d'Ascq** qui a transformé un atelier en chambre, pour rajouter une pièce à un logement qui en avait besoin.

Au-delà des espaces en commun, il y a une grande entraide au sein des habitats groupés. Odile et Catherine, habitantes de l'habitat groupé Anagram, témoignent d'une richesse au niveau des échanges de services.

Les caractéristiques écologiques, ainsi que les espaces et équipements mutualisés décris sont illustrés ci-après.

5. Exemples en France et ailleurs

Les exemples seront axés sur les caractéristiques écologiques de différentes formes d'habitat groupé en France et ailleurs. On observe une nouvelle génération d'habitat groupé beaucoup plus axée sur la préoccupation écologique. Cette dimension est de plus en plus présente dans les projets d'habitat groupé, due aux enjeux actuels.

Habitat groupé, Anagram, Villeneuve d'Ascq, France

Trois familles, issues de l'habitat groupé locatif des Crieurs, sont à l'origine de ce projet en décembre 1985. Désireux d'être propriétaire et voulant garder le même mode de vie, ils ont élaboré leur habitat groupé en accession à la propriété.

Anagram	
Type d'habitat	Construction neuve : logements mitoyens (maisons et appartements)
Stade du projet	Fin des travaux : 1991
Nombre de foyers	10 familles
Espaces communs	Maison commune avec chambre d'hôte, salle de réunion, buanderie, jardin, compost, grenier, potager, parking voiture/vélo
Dispositions écologiques	Cet habitat groupé a été réalisé il y a vingt ans, de ce fait, les habitants ont construit leurs maisons avec les techniques et équipements de l'époque. D'après le témoignage de deux habitantes[99], si c'était à refaire à l'heure actuelle le chauffage serait collectif et non, comme c'est le cas, individuel (chaudière au gaz). Des haies favorables à l'accueil des hérissons ont été plantées. Il y a également une biodiversité variée au niveau du jardin. Un compost a également été mis en place. Des fenêtres sont en double vitrage à rupture de pont thermique, de plus il y a une isolation en toiture de 18 cm. Chaque habitant rénove au fur et à mesure sa maison ou son

[99] Odile et Catherine

	appartement : isolation phonique, changement de chaudière. Une maison a été récemment équipée d'une chaudière mixte avec appoint solaire. Les capteurs solaires sont visibles sur la photographie ci-après. Un projet de panneaux photovoltaïques avait été engagé mais il n'a pas été accepté au consensus. Les décisions sont collectives donc il n'a pas été possible de faire aboutir ce projet.



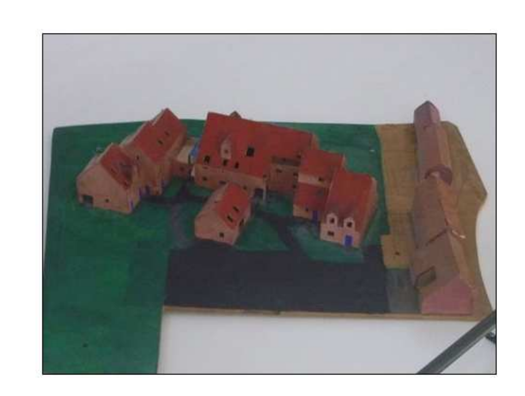
Véranda plein Sud



Capteurs solaires thermiques



Compost commun



Maquette présentée aux ABF[100]

[100] ABF : Architectes des Bâtiments de France.

Habitat groupé écologique en autopromotion, L'Amidacoté, région d'Aix-en-Provence, France

L'Amidacoté est une opération pilote dans la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur, encore au stade de projet. Cet habitat groupé écologique en autopromotion souhaite partager cette expérience novatrice dans sa région avec les collectivités et organismes publics afin de contribuer à la multiplication de ces projets.

L'Amidacoté	
Type d'habitat	Construction neuve, groupes de maisons individuelles mitoyennes
Stade du projet	Depuis novembre 2009 à la recherche d'un terrain, en parallèle recherche de futurs voisins
Nombre de foyers	15 à 25 foyers prévus (7 foyers pour le groupe initial)
Espaces communs	Potager, aire de jeux, jardin, chambres d'amis, salle des fêtes, ateliers, stationnement, rangements
Dispositions écologiques	Dans le préprogramme, les futurs habitants ont opté pour les solutions écologiques suivantes : ➢ Conception bioclimatique, ➢ Econome en énergie, ➢ Equipements d'énergie renouvelable.

Habitat groupé en éco-construction, Trois maisons écologiques, Nanterre, France

Au centre ville de Nanterre, trois familles construisent ensemble leur maison « passive »[101], en réhabilitant un ancien gymnase.

Trois maisons écologiques	
Type d'habitat	Réhabilitation d'un ancien gymnase en habitation Construction neuve de deux maisons mitoyennes
Stade du projet	En cours de construction
Nombre de foyers	3 familles
Espaces communs	Salle commune polyvalente, jardin
Dispositions écologiques	La démarche écologique a démarré dès le début du chantier : ➢ Récupération et réutilisation d'un maximum de matériaux existants. Plus de 70m^3 de matériaux démolis, ont été triés, nettoyés et ont servis à la construction de nouveaux éléments. Exemple : les briques d'une ancienne remise seront utilisées pour construire les caves des maisons en bois. ➢ Compost avec les déchets verts du débroussaillage du terrain. Les futurs habitants ont opté pour les solutions écologiques suivantes : ➢ Rénovation du gymnase : une partie de la structure en brique conservée, la toiture changée et une des cloisons remplacée, ➢ Construction de deux maisons : ossature en bois, isolation des murs, planchers et toitures avec 33 cm de paille de blé comprimée en ballots,

[101] La notion de maison passive est une norme (allemande) énergétique d'un bâtiment ainsi qu'une appellation utilisée pour certains types de maisons. C'est une maison à très faible consommation énergétique. Elle offre toute l'année - contrairement à une maison de construction conventionnelle - une température ambiante agréable sans l'application conventionnelle d'un chauffage. Définition Ekopédia.

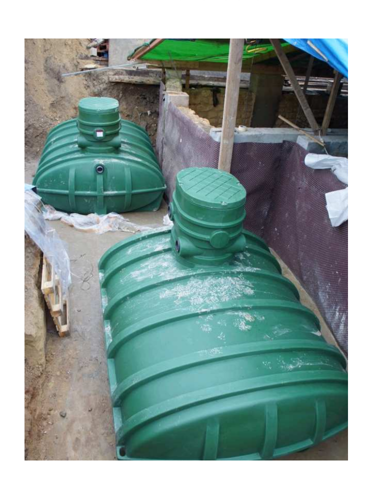
	➢ Isolation et ventilation mécanique : norme « maison passive » visée (très forte isolation, grande étanchéité à l'air, contrôle de la ventilation, système de chauffage évité grâce apports de chaleur internes et externes), ➢ Isolation acoustique très poussée du mur mitoyen. De plus, pour éviter les bruits d'impact d'une maison à l'autre : les ossatures en bois seront désolidarisées, ➢ Ossature en pin douglas (provenant du Doubs) adaptée aux bottes de paille pour son isolation, mise en œuvre avec une méthode autrichienne, ➢ Récupération d'eau de pluie des toitures pour l'arrosage, les chasses d'eau et les machines à laver, grâce à une cuve de 6 000 litres par maison, en polyéthylène, significativement moins lourdes mais plus chères que celles en béton, ➢ Un double réseau d'installation d'eau dans les maisons.



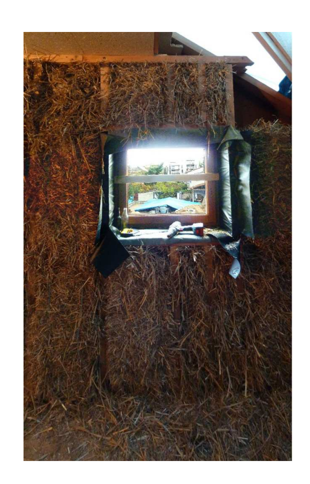
Ossature bois



Ossature bois



Cuve de récupération d'eau de pluie



Isolation en paille de blé

Habitat groupé passif, Diapason, Paris, France

Suite à une annonce déposée dans le journal *Libération*, la mairie de paris a proposé au groupe trois terrains. Des acheteurs individuels privés se sont unis en coopérative pour faire leur propre projet immobilier et futurs logements, en collaboration avec la SEMAVIP[102] et la Ville de Paris.

Diapason	
Type d'habitat	Immeuble, logement collectif R+7
Stade du projet	En cours de construction, emménagement prévu en juin 2012
Nombre de foyers	14 appartements
Espaces communs	Locaux d'activités, jardins (RDC et toiture), potager, parkings, terrasses végétalisées, maison commune, salle des fêtes, chambre d'amis, buanderie, atelier bricolage, local vélos
Dispositions écologiques	L'imbrication des logements fait profiter chacun d'une double orientation et facilite les flux. Une insertion dans le site a été optimisée avec l'exploitation des vues sur le canal et sur le jardin. Le but était de maximiser l'efficacité thermique pour l'enveloppe du bâtiment. Il est à noter que les performances énergétiques vont au-delà du plan climat de la Ville (BBC/Passif). Les futurs habitants ont opté pour les solutions écologiques suivantes : ➢ Structure mixte bois-béton, ➢ Isolation en ouate de cellulose, ➢ Bardage vertical en bois, ➢ Triple vitrage, ➢ Végétation omniprésente (jardin commun, terrasses végétalisées communes et balcons privatifs plantés, potagers...). Karawitz architecture¶

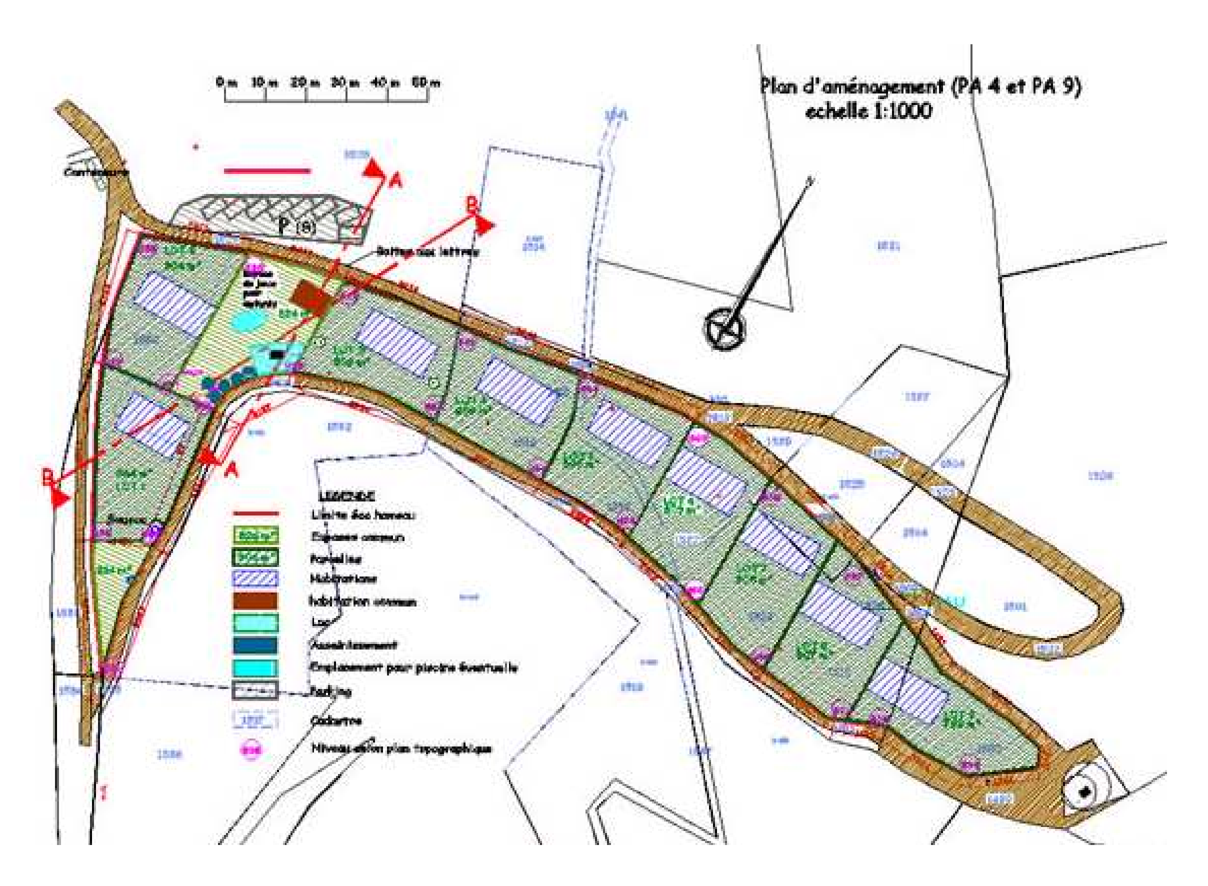
[102] Société d'économie mixte d'aménagement de la Ville de Paris

Eco-hameau Cintenat, Saint-Etienne-de-Serres, France

L’éco-hameau Cintenat s’inscrit dans une logique de développement durable et se veut être un projet à la fois patrimonial dans la durée (respect du terroir, du site et du paysage) et moderne (innovation dans la démarche et la mise en œuvre).

Eco-hameau Cintenat	
Type d’habitat	Constructions individuelles, propres à chaque habitant
Stade du projet	En cours de construction
Nombre de foyers	9 foyers
Espaces communs	Maison commune, chambre d’amis, chambre d’hôtes, parking, espace de jeux, verger, et en option : baignade biologique, serre, atelier
Dispositions écologiques	L’éco-hameau Cintenat repose sur des principes écologiques partagés: ➢ Harmonie entre le bâti et son site, ➢ Gestion de l’énergie, de l’eau, des déchets, de l’entretien et de la maintenance, ➢ Respect de la qualité de l’air et de l’eau, ➢ Confort hygrothermique, acoustique, olfactif et visuel. Les maisons atteindront le seuil de performance des maisons à faible consommation d'énergie, soit maximum 42 kWh/m²/an, par leur conception et leur isolation, par des équipements et des habitudes adaptées. Les maisons ont pour point commun d‘avoir une architecture bioclimatique, un travail est fait sur : ➢ L’utilisation des atouts du terrain, ➢ L’orientation, ➢ La forme compacte, ➢ L’isolation renforcée, ➢ Les protections solaires, ➢ La qualité des menuiseries. *Maison commune* Les futurs habitants ont opté pour les solutions écologiques suivantes :

	- Matériaux écologiques : Monomur[103], technique de construction ossature/structure bois, - Système d'assainissement par phytoépuration, - Utilisation de produits de nettoyage 100% biodégradables, - Panneaux solaires thermiques pour la production d'eau chaude sanitaire, - Panneaux photovoltaïques en option, - Toilettes sèches, - Eco-consommation : eau, électricité, déplacements, emballages, produits superflus, etc.



Croquis du plan d'aménagement

[103] Matériau de construction en terre cuite écologique et recyclable. Définition www.monomur.com

Eco-Logis en autopromotion pour un éco-quartier, Eco-Logis Strasbourg Neudorf, Neudorf, France

Le projet a été fédéré par l'association « Eco-Quartier Strasbourg », et se situe dans un quartier actuellement en renouvellement urbain, constitué partiellement de friches industrielles et d'habitat vétuste.

Eco-Logis	
Type d'habitat	Immeuble R+3, 11 logements, du studio au 6 pièces
Stade du projet	Emménagement : août 2010
Nombre de foyers	11 familles
Espaces communs	Salle des fêtes, chambre d'amis, buanderie, atelier, caves, jardin
Dispositions écologiques	Eco-Logis répond à la norme BBC, soit une consommation maximale d'énergie de 50kWh/m^2/an. Les installations permettraient une consommation d'énergie cinq fois plus basse que la moyenne. Les appartements desservis par des coursives en façade nord, sont tous traversant et possèdent des terrasses ou des balcons en façade sud. Les habitants favorisent les comportements de vie éco-responsables et ont opté pour les solutions écologiques suivantes : - Technique constructive : structure en bois massif, - Matériaux : parquet en chêne naturel non traité, peinture à l'argile sans solvant, - Isolation écologique renforcée : isolation par l'extérieur, y compris le sous-sol, pour une diminution des ponts thermiques, - Isolation renforcée de la distribution d'ECS, le stockage de l'ECS et toute la distribution de chauffage et d'ECS se situent en zone chauffée, - Chaudière gaz à condensation et une pompe à chaleur eau/eau sur nappe phréatique, - Emetteurs de chaleur : radiateurs régulés individuellement par des robinets thermostatiques,

	- Ventilation : VMC hygroréglable de type B permettant le renouvellement d'air selon l'humidité de l'air, - Récupération d'eau de pluie, - Toiture végétalisée, - Panneaux solaires thermiques.



Chantier Eco-Logis, le 22/09/2009



Chantier Eco-Logis, le 04/08/2010

Coopérative d'habitants, Village Vertical, Villeurbanne, France

Pour la première fois en France, une coopérative d'habitants voit le jour. Cette forme d'habitat groupé est pionnière, elle attend une reconnaissance légale pour garantir sa pérennité. Le Village Vertical se veut exemplaire sur le plan écologique.

Village Vertical	
Type d'habitat	Immeuble
Stade du projet	En cours de construction
Nombre de foyers	10 logements sociaux et 4 logements très sociaux
Espaces communs	Buanderie, salle de réception avec cuisine, quatre chambres d'amis, terrasse, jardin potager, salle de réunion
Dispositions écologiques	Le Village Vertical constituera un laboratoire d'écologie urbaine, d'abord dans sa conception mais aussi dans nos modes de vie (gestion des déchets, limitation de la voiture en ville, achats groupés, échanges de services entre voisins). « *Au minimum, ce sera un bâtiment basse consommation (BBC), mais nous visons mieux* », explique Marine Morain, du cabinet d'architectes Arbor&Sens. Les futurs habitants et partenaires[104] ont opté pour les solutions écologiques suivantes : - Intégration environnementale du bâtiment, - Utilisation du bois, isolation écologique pour l'enveloppe du bâtiment, - Location de deux places de parking à une société d'autopartage[105] qui profitera à l'ensemble du quartier, voitures en libre-service, - Toit solaire de plus de 600m^2 produisant de l'électricité et eau chaude.

[104] Les partenaires sont l'association HABICOOP, la coopérative HLM Rhône-Saône-Habitat ; avec eux, le soutien de la ville de Villeurbanne, du Grand Lyon, de la région Rhône-Alpes, de l'union européenne, de la Fondation de France, de la DIESS, de la NEF, de l'URSCOP.

[105] Autolib', la société d'autopartage de l'agglomération lyonnaise



Village Vertical, Cabinet d'architectes Arbor&Sens

Habitat groupé écologique, Bois Del Terre, Ottignies, Belgique

La dimension écologique est au cœur du projet de réalisation de l'habitat groupé Bois Del Terre. Dès le départ, elle a été prise en compte en optant pour un architecte spécialisé en architecture bioclimatique. De plus, les habitants de Bois Del Terre ont eu la possibilité d'intégrer plusieurs technologies écologiques à leur habitat, en partie parce qu'ils ont eu leur terrain à un très bon prix et ont décidé de réinvestir leur gain à cet escient. De plus, cet habitat groupé se fait en partie en autoconstruction.

Bois Del Terre	
Type d'habitat	Maisons individuelles
Stade du projet	Fin du chantier : novembre 2009
Nombre de foyers	6 familles
Espaces communs	Maison commune, placette, poulailler, local vélos, parkings, bac à sable, piste de pétanque
Dispositions écologiques	Les maisons ont été conçues avec une architecture bioclimatique, l'architecte fait bénéficier les habitations au maximum des ensoleillements (par exemple, les pièces de la vie quotidienne sont orientées au sud). Les futurs habitants de Bois Del Terre ont travaillé sur des constructions économes en énergie (isolation et ventilation performantes). De plus, ils exploitent les apports solaires, dans certaines maisons, avec des panneaux solaires thermiques. Et

	pour compléter, ils produisent de l'électricité verte par micro-cogénération[106]. En détail, ils ont aussi opté pour les solutions écologiques suivantes : ➢ une ossature bois pour certaines constructions, ➢ la récupération d'eau de pluie des toitures par trois citernes de 20 000 litres, chacune d'entre elles étant précédée d'une petite citerne de décantation. La troisième qui est placée de manière à recevoir le trop-plein des deux autres, servira de réserve en cas de sècheresse prolongée, ➢ le système de filtration des eaux de pluie : l'eau de pluie, avant le premier filtre, est utilisée pour l'arrosage ; après le deuxième filtre, elle utilisée pour la buanderie, machines à laver, WC ; après le troisième filtre, elle est envoyée vers les sanitaires (douche et baignoire), ➢ des panneaux solaires thermiques pour certaines, ➢ la micro-cogénération (avec en complément une chaudière à condensation) est alimentée au gaz de ville et produit de l'électricité. La chaleur générée est utilisée pour l'eau chaude sanitaire et le chauffage. La distribution de plusieurs façons selon les maisons (radiateurs, aérotherme), ➢ une ventilation mécanique contrôlée double flux avec échangeur de chaleur avec puits canadien en option, ➢ l'isolation : panneaux de liège (disposés en deux couches croisées pour éviter les ponts thermiques), ouate de cellulose en panneaux ou par insufflation, isolation renforcée pour la distribution de chauffage et de l'ECS, ➢ les matériaux : bois labélisé FSC[107], parquet de châtaigner, bardage extérieur bois, remplissage des cloisons (argile, sable, paille de lin, roseaux), Fermacell (double couche aux murs mitoyens), peintures composées de matières premières renouvelables avec des pigments purement minéraux… et récupération de matériaux auprès de la ville,

[106] La micro-cogénération est un système de cogénération de très petite puissance électrique (inférieure 36 kW). La cogénération est un principe de production simultanée d'électricité et de chaleur. Définition Wikipédia.

[107] FSC : Forest Stewardship Council ou Conseil de Bonne Gestion Forestière

	➢ des toilettes sèches pour certaines familles, le compost peut être utilisé comme engrais naturel, au bout de deux années, pour le jardin, voire le potager, ➢ Plantation d'arbres, arbustes, espaces verts.



Ossature bois



Ossature bois



Placette



Salle commune



Plafonnage de cloisons à base d'argile, sable et paille de lin sur les roseaux



Pose des panneaux solaires thermiques

Habitat groupé, Le VERGER, Temploux, Wallonie, Belgique

Le VERGER est un ensemble de maisons écologiques, il a été initié par le propriétaire du terrain ayant l'idée d'un lotissement écologique. Chaque famille a créé sa maison selon ses attentes, ses besoins. Le projet vise en priorité la gestion durable de l'eau.

Le VERGER	
Type d'habitat	Maisons et appartements écologiques
Stade du projet	Fin de construction : 2006
Nombre de foyers	9 foyers
Espaces communs	Jardin-verger, deux mares
Dispositions écologiques	La parcelle est légèrement en surplomb par rapport à la voie, ce qui assure une plus grande tranquillité au niveau sonore. De plus, les ruelles sont non accessibles aux voitures. Les constructions sont disposées en L autour d'un jardin-verger commun où il y a un point d'eau alimenté par les eaux pluviales. Les caractéristiques environnementales du VERGER sont : ➢ Récupération d'eau de pluie, ➢ Toilettes sèches, ➢ Lagunage, ➢ Compostage, ➢ Assainissement des eaux usées, ➢ Orientation optimale des maisons, ➢ Isolations acoustique et thermique naturelles : isolation des murs et toitures des parties en ossature en ouate de cellulose soufflée, où il n'était pas possible de souffler de la laine de mouton. ➢ Chauffage au bois ou pompe à chaleur, ➢ Constructions écologiques: blocs terre cuite ou silico-calcaire, briques isolantes doublées en briques pleines, ou ossature bois ou la combinaison des deux, ➢ Inertie thermique performante, ➢ Ventilation : points d'ouverture sur les châssis (ouvrant, battant et position intermédiaire ventilation), ➢ Panneaux solaires, ➢ Eco-consommation, ➢ Recyclage des déchets : limitation et tri sélectif, ➢ Permaculture.




Maisons écologiques du VERGER

Co-habitat, Les Voirets, Plan-les-Ouates, Suisse

Dans le contexte genévois où la propriété privée est très chère, l'habitat groupé sous forme de coopérative d'habitat est un bon compromis.

Pour ce projet, une convention écologique a été rédigée pour servir de trame de discussion tout au long des différentes phases de la construction. Celle-ci a d'ailleurs fait prendre conscience aux habitants de leur impact écologique et leur a démontré qu'il était possible de modifier leurs comportements et habitudes sans renoncer à leur confort.

Cet habitat groupé favorise une mixité de « classes sociales ». De plus, le choix d'une palette d'appartements de 3, 4, 5 et 6 pièces est fait pour une répartition intergénérationnelle vivement souhaitée.

Les Voirets	
Type d'habitat	10 logements à R+2, de 3, 4, 5, 6 pièces
Stade du projet	Fin des travaux : 2006
Nombre de foyers	10 foyers
Espaces communs	Salle commune avec cuisine, atelier de bricolage, chambre d'amis, local commercial, WC-douche, local vélos, cave, magasin collectif (produits ménagers écologiques), jardin, buanderie
Dispositions écologiques	Le bâtiment a été certifié par le label Suisse Minergie-Eco, celui-ci : ➢ impose des objectifs de consommation énergétique raisonnée,

	➢ prend en considération l'énergie grise induite par la construction, ➢ oblige à maîtriser et minimiser les pollutions intérieures (poussières, COV, produits chimiques, ...). La consommation en énergie finale est estimée à 25 kWh/m^2/an comprenant électricité et eau chaude. Les habitants ont opté pour les solutions écologiques suivantes : - Structure constructive : ossature bois, poteaux poutres avec contreventement en panneaux de Fermacell[108], - Isolation : ouate de cellulose et fibre de bois, - Bardage bois : façade sud, crépi minéral : autres façades, - Grandes baies vitrées et terrasses au sud, - Chaudière à granulés de bois, - Capteurs solaires thermiques : 22 m^2 pour couvrir 50 % de la consommation d'ECS, - Panneaux solaires photovoltaïques : 100 m^2 pour couvrir 30 % à 50 % de la consommation d'électricité, - Balcon en mélèze, dalle en sapin massif, - Finition acoustique : chape béton, - Ventilation simple flux en cascade, - Récupération des eaux pluviales des toitures pour l'arrosage du jardin, - Conception du jardin « en mouvement » avec une libre colonisation grâce aux déchets végétaux, compostage et potager. Certains choix au niveau des matériaux écologiques ou non ont été faits à cause du budget modeste et aux normes du logement social.

[108] C'est un matériau écologique qui sert à réaliser des plafonds et des cloisons. Il est composé de 80% de gypse et de 20% de fibres de cellulose issue de papier recyclé.

Eco-hameau, Solbyn, Dalby, Suède

Solbyn est l'un des plus anciens éco-villages de Suède, les futurs habitants furent à l'origine de sa création, d'où leur implication forte dès la conception.

Eco-hameau Solbyn	
Type d'habitat	Ensemble de maisons groupées
Stade du projet	Emménagement : 1987
Nombre de foyers	50 familles
Espaces communs	Salle commune, crèche, buanderie, jardins, rues, places, potagers, aires de jeux, sale de réunions, chambre d'amis
Dispositions écologiques	On retrouve les principes de l'architecture bioclimatique : - Serre au sud, espaces tampons au nord, Cet éco-hameau utilise le solaire « passif » : orientation sud des cuisines et salons, orientation nord des chambres, chaleur emmagasinée par des vérandas de conception très simple. - Isolation renforcée, - Inertie thermique performante. Le hameau est construit sur un terrain en pente vers le sud. Les maisons sont placées en parallèle avec les façades principales au sud, les plus grandes maisons étant situées au nord des plus petites. Les pratiques éco-constructives peuvent paraître « basiques » par rapport aux techniques actuelles, mais elles sont toujours efficaces : - Structure en bois et briques apparentes, - Serre en simple vitrage et extérieure à la maison, espace tampon utile pour la culture, - Chauffage au bois, - Traitement local des eaux usées, - Tri des déchets, - Compost, - Production locale de fruits et légumes, - Circulation des voitures interdites dans les rues (parking obligatoire à l'entrée du hameau).

Conclusion

On peut conclure qu'il faut savoir et faire savoir qu'il existe d'autre moyen d'habiter, autre que la maison individuelle ou le logement de masse. Cette « nouvelle » façon d'habiter est appelé le « tiers secteur de l'habitat ». Les démarches d'habitat participatif sont des solutions, au cœur du développement urbain durable, qui touchent aux aspects social, environnemental et économique de notre société. En effet, elles se situent au cœur des enjeux actuels et à venir qui demandent plus de convivialité, de lien social et de respect de l'environnement.

Il s'agit d'une démarche volontariste, le choix d'un nouveau mode de vie, où la participation active découle d'une volonté commune. La dimension collective s'inscrit dans un espace : espaces individuels et collectifs ; mais également dans le temps par l'évolution de chacun, du groupe, des règles de vie internes et de l'organisation des espaces. Pour cela, une grande maturité relationnelle est nécessaire, une participation par le dialogue, la communication et la discussion entre les habitants, du projet à la vie au sein de l'habitat, est essentielle.

Ces habitats intègrent, de manière de plus en plus poussée, des objectifs écologiques et bioclimatiques. Face à une prise de conscience écologique forte, les projets actuels font partis d'une nouvelle génération d'habitat groupé qui cumulent pour le bâti : architecture bioclimatique, matériaux écologiques, énergies renouvelables et équipements performants ; pour les habitudes des habitants : éco-gestes et éco-consommation. La mentalité des habitants est basée sur un vivre ensemble dans le respect de la nature.

Néanmoins, beaucoup de projets se heurtent au vide juridique et culturel français. Contrairement au Canada ou à nos voisins nordiques, où ils ont su élaborer un ensemble de structures juridiques, financières et techniques pour développer ce secteur et le pérenniser.

Aujourd'hui en France, des associations existent, des groupes se forment, les politiques commencent à s'y intéresser et des appels à projets sont lancés. La démocratisation de cette forme d'habitat dans la société ne sera possible qu'à condition de faire converger les différents acteurs (habitants, collectivités et professionnels) pour faciliter la mise en œuvre de projets d'habitat participatif. Des rencontres, allant dans se sens, sont organisées pour voir émerger cette nouvelle voie de logement. Ce type d'habitat est en plein mouvement et son intérêt est grandissant.

Ce travail a voulu montrer qu'un besoin de crédibilité du mouvement doit être concrétisé sur tous les plans (politique, juridique, économique). Pour cela, l'implication des collectivités est nécessaire. Néanmoins, elles ne doivent pas trop imposer de contraintes, pour ne pas perdre toute la valeur de ce type d'habitat. C'est d'abord le projet des habitants.

Terminologie

HQE : Haute Qualité Environnementale

AMO : Assistant à Maîtrise d’Ouvrage

SHON : Surface Hors Œuvre Nette

VMC : Ventilation Mécanique Contrôlée

PLU : Plan Local de l’Urbanisme

PLH : Programme Local de l’Habitat

Bibliographie

Ouvrages

Pascale D'Erm, *Vivre ensemble autrement : écovillages, éco-quartier, habitat groupé*, Editions Ulmer, 2009

Geneviève Lefèbvre et Marthe Marandola, *Cohabiter pour vivre* mieux, Editions J.C. Lattès, octobre 2009

Bruno Parasote, *Autopromotion, Habitat Groupé, écologie et liens sociaux : Comment construire collectivement un immeuble en ville ?*, Editions Y. Michel, février 2011

Direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature, *Eco-quartiers en milieu rural ? Aménager durablement les petites communes*, Editions du Certu, mars 2011

Travaux universitaires

Catheline Giaux, *L'habitat groupé fait pour durer ?,* 2006

Thomas Braive, *Densité+Convivialité= écologique*, janvier 2008

Camille Eeman, *Habitat groupé par ses limites*, mai 2009

Camille Devaux, *Concevoir le logement « autrement » : l'exemple des coopératives d'habitants*, 2009

Marie-Cécile Ruiz, *Réinventer la ville*, novembre 2010

Fanny Dupuis, De l'h*abitat groupé à l'aménagement participatif* - *La coproduction au cœur du quartier et de la ville durables*, 2010

Publications des acteurs (associations, professionnels, habitants, politiques)

Habitat et Participation*, Guide pratique de l'habitat groupé*, octobre 2007

Eco Habitat Groupé, suite du MHGA, *30 ans de réalisations*

Kejal, *Eco-hameau en pays Morlaix*, 2008

Association RELIER, *Résultats de l'enquête sur l'habitat groupé*, février 2011

OPHEC (Office pour la Promotion de l'Habitat Ecologique Coopératif), Brochure de présentation de l'OPHEC

OPHEC, *Pour un habitat durable V3*, 13 décembre 2010

Anne-Marie et Jean Watier, Dépliant de l'Association E.V.A. 08, 2011

Anne-Marie et Jean Watier, Lettre, mars 2010

A PART Architectures éco-PARTicipatives, *Habitat groupé ou coopératif : une nouvelle façon de vivre ensemble*, Soirée débat, L'habitat groupé à l'heure du développement durable, Bourg-en-Bresse, 11 février 2011

Eco-Quartier Strasbourg, *Synthèse des Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif*, Février 2011

Lettre d'information 1er trimestre 2010, *Synthèse du 9ème forum de l'Eco Habitat Groupé*, novembre 2009

Camille DEVAUX, *AITEC, Contribution à la journée-débat du 18 juin, table ronde n°3, développer une 3ème voie : mobiliser autour d'alternatives*, 2011

Lucie Lejeune, Séminaire : « Economie sociale et développement » sous la direction de Danièle Demoustier, *Habiter autrement, du squat à la coopérative d'habitants : Entre innovation et transformation sociale*, 2008-2009

Le point sur, la Stratégie Nationale de développement Durable 2010-2013, Vers une économie verte et équitable, n°80, avril 2011, Comm issariat général au développement durable, Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable, des Transports et du Logement, délégation au développement durable.

Christian Garnier, Vice Président de France Nature Environnement et Agnès de Fleurieu, Présidente de l'Observatoire Nationale de la Pauvreté et de l'Exclusion Sociale (ONPES), *Synthèse du rapport de la mission « Amélioration de la qualité de vie dans les territoires*, 3 février 2010

Ville de Montreuil*, Communiqué de presse sur l'habitat groupé*, juin 2011

Alja Darribère, *Eco hameau Cintenat*, *pré étude*, 9 septembre 2009

Alain Bornarel, BET Tribu, Forum de Montreuil, 2008

Université de Lausanne (Unil), Observatoire universitaire de la ville et du développement durable, *Les cahiers du développement urbain durable n°9,* décembre 2009

IAU Ile-de-France, Les Carnets pratiques*, Comment encourager l'intensification urbaine ?*, août 2009

Bruno Parasote, *Les actes des Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif de novembre 2010 à Strasbourg*.

Habicoop, *Montage juridique et financier, Document de travail*, novembre 2008

Archi Ethic, *Habiter/03, édito*, septembre 2011

Articles

Ecocc.eu, Les pieds sur Terre, janvier 2011

Territoires n°508, Marie-Hélène Bacqué, *L'habitat alternatif : quoi de neuf ?, mai 2010*

Territoires n°508, Anne d'Orazio, *Habiter autrement, de l'initiative à l'engagement*, mai 2010

La Brique, Habitat groupé, habitat coopératif : résistances ou conformismes ?, 29 décembre 2011

Cohabitat.fr, *L'habitat participatif dans 10 ans ?*, 27 mars 2011

Cohabitat.fr, *2010 : le tournant*, 22 décembre 2010

Cohabitat.fr, Et pendant ce temps à l'Assemblée Nationale, Annabel Roux, 5 décembre 2009

blog-habitat-durable.com, *Un écologis en autopromotion pour un éco-quartier à Neudorf*, 12 décembre 2010

Les amis de la Terre, *Produits pour la vie*, Actualités, 10 octobre 2010

Ecologik 19, *Autopromotion mode d'emploi*, février-mars 2011

Cohabitat, Cécile Couturier*, Les nouvelles communautés*, juillet-août 2011

developpementdurable.com, *L'habitat participatif renaît en France*, 25 février 2011

HDS.mag n°16 , mars-avril 2011

Le Parisien, éditions Hauts de Seine, 7 mai 2010

Dernières Nouvelles d'Alsace, Eco-quartier par ci, éco-quartier par là !, 28 juin 2011

Cohabitat.fr, *Tübingen : l'exemplarité allemande*, 28 mars 2011

Le journal des acteurs de la ville n°1 , avril 2010

Agreste Primeur n°246 , *L'utilisation du territoire entre 2006 et 2009 Agreste : La statistique agricole*, juillet 2010

Agreste Primeur n°219 , janvier 2009

La Maison écologique n°41 , *Un point sur l'habitat groupé*, octobre-novembre 2007

Qualité construction n°124 , *Réglementation thermique 2012*, janvier-février 2011

La revue nouvelle, *Vivre en cohabitat, reconstruire des villages en ville*, février 2008

Sites internet et blog des acteurs (associations, professionnels, habitants, politiques)

http://citeconviviale.free.fr/accueil/index.html

http://www.habitat-groupe.be/

http://negawatt.org/

http://www.toitsdechoix.com/pages/habgroup/projets/demarches.html

http://www.habitatgroupe.org/

http://www.cohabitatsolidaire.org/index.php?rubrique=habitat

http://www.ecohabitatgroupe.fr/page.php?categorie_id=96

http://www.vivarchi.com/spip.php?article51

http://www.developpement-durable.gouv.fr/Qu-est-ce-que-le-Pacte-de,14231.html

http://ecoquartiers.agglo-montbeliard.fr/index.php?post/2011/05/23/Compte-rendu-atelier-urbain-participatif-du-Jeudi-12-Mai-2011

http://www.loi-boutin.com/

http://www.assemblee-nationale.fr/13/propositions/pion1990.asp

http://www.habitat-groupe.be/IMG/pdf/guide_pratique.pdf

http://blog.senova-renovation.com/politique/tout-comprendre-sur-le-grenelle-2-et-son-implication-pour-le-batiment-plan-batiment-grenelle/

http://architous.1fr1.net/t832-lurbanisme-durable

http://www.measolle.com/ : trois éco-hameaux

http://www.village-vertical.org/

http://www.reseau-coherence.org/spip.php?article590

http://ecovillage34projet.blogspace.fr/

http://la-maison-en-paille-de-claire.midiblogs.com/archive/2009/01/18/qu-est-ce-que-le-fermacell%C2%AE.html

http://www.locservice.fr/guide/reussir-sa-location/caution.html

http://ecoquartier-strasbourg.gandi-site.net/#/photos-ecologis/3255798

http://www.castorsrhonealpes.asso.fr/content/l039assurance-multigarantie-du-castor

http://www.batiliste.fr/projets-voir-2479-LOGEMENTS-DIAPASON-A-PARIS-19E.html

http://www.archiliste.fr/rech_projets/immeuble-logement-collectif-habitat-groupe-passif-diapasonsemavip-a-paris-19e-par-karawitz-RP3152-19447.htm

http://ecoquartier-strasbourg.gandi-site.net/#/groupe-eco-logis-neudorf/3115935

http://boisdelterre.blogspot.com/search?updated-max=2009-05-12T18%3A02%3A00%2B02%3A00&max-results=7

http://wiki.eco-sol-brest.net/index.php/Groupe_de_travail_habitat_group%C3%A9 : Groupe de travail sur l'habitat groupé, association du pays de Brest, l'Association de Développement de l'Economie Sociale et Solidaire (ADESS)

http://64.blogspirit.com/ : Blog des trois maisons écologiques à Nanterre

http://www.groupe-a-part.fr/outils/case_studies/voirets.html

http://www.eospace.fr/Dossiers-Thematiques/habitat-participatif-eco-hameau.html

http://www.passerelleco.info/article.php?id_article=546

http://www.actu-ecologique.com/Chantier-participatifs-ou-eco.html

Annexe : Proposition de loi pour un tiers secteur de l'habitat participatif diversifié et écologique

Présentée par Messieurs Noël Mamère, Yves Cochet et François de Rugy, députés. Enregistrés à la Présidence de l'Assemblée nationale le 21 octobre 2009.

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La présente proposition de loi s'inscrit dans une perspective de transformation écologique et sociale de l'économie et de la société. Il est au centre de trois priorités convergentes : le défi écologique en réduisant l'empreinte écologique en matière de logement; la justice sociale en permettant l'accès de tous au droit au logement, la démocratie participative en autorisant les habitants à s'organiser pour développer l'autopromotion, l'autoconstruction et l'initiative citoyenne en matière de logement.

La crise du logement a tendance à s'accentuer et contribue à la précarité et à l'exclusion. La ségrégation urbaine redouble les différenciations sociales. Plus de 3 500 000 mal logés, selon le rapport de la Fondation Abbé Pierre, des centaines de milliers de personnes sans logement et souvent en situation de SDF, des dizaines de milliers de personnes sur les listes d'attentes des offices d'HLM. La notion de droit au logement a fait l'objet d'une loi – dite loi Besson – promulguée le 31 mai 1990, qui vise à la mise en œuvre de ce droit. L'article 1er affirme : « Garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation ». Ce droit s'applique à toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence. La loi Dalo, adoptée dans l'urgence ne répond que très partiellement à cette crise; si elle garantit le droit au logement opposable, elle ne permet guère de concrétiser l'accès à ce droit fondamental. Une partie des catégories populaires et moyennes (jeunes, étudiants, personnes handicapées, saisonniers, démunis, personnes âgées, migrants…) est durablement, structurellement exclue de l'accès au logement considéré comme normal. Le logement social est en crise : il devrait loger tous ceux qui en ont besoin ; il n'y parvient pas parce que son évolution l'éloigne de plus en plus de cette fonction d'accueil des couches sociales les plus défavorisées. De fait dans le secteur du logement, les mécanismes de marché déterminent le foncier et le financement. Si l'intervention publique reste considérable, tant du point de vue des moyens d'intervention qu'au niveau des systèmes de régulation, l'État ne se considère plus en mesure d'intervenir à l'échelle des problèmes rencontrés.

Le paysage urbanistique reste donc encore dominé par deux formes d'habitat héritées du siècle dernier : l'habitat privé, livré aux mains des promoteurs immobiliers et l'habitat public structuré autour du mouvement HLM voué au logement social.

Pourtant, entre ces deux secteurs, un tiers habitat existe, regroupant une grande partie du logement des classes moyennes oui des travailleurs pauvres. Le tiers habitat tiers recouvre le logement des ménages les plus défavorisées, le parc social de fait, l'habitat hors normes. Chacune de ces notions correspond à des situations particulières. Le logement des personnes défavorisées, s'impose dés les années cinquante comme un des objectifs explicites des politiques du logement, complément de l'industrialisation et de l'urbanisation. Le parc social de fait a trouvé droit de cité quand il est apparu clairement que le parc social public (les HLM) ne logerait pas tout le monde. On a redécouvert qu'une partie non négligeable des couches populaires, les mal logés, ne pourraient pas accéder au logement social formel ou ne pourrait pas y rester. On est passé alors à la reconnaissance d'une fonction sociale, celle du parc social de fait. L'habitat hors normes n'est pas lié à celle d'habitat insalubre. Une partie du parc n'est pas mise aux normes. Des habitants décident délibérément de choisir le type d'habitat ou de s'adapter à leurs besoins. Ces pratiques ne sont pas nouvelles. Le mouvement des Castors apparu dans l'immédiat après guerre voit alors des familles se regrouper dans différentes villes de France autour d'expériences d'auto-construction coopérative fondées sur le principe de l'apport – travail : le travail collectif, effectué pendant les heures de loisirs, vient pallier l'incapacité des personnes ainsi associées à financer l'achat ou la construction d'un logement. Ces regroupements ont été une réponse militante de différents mouvements politiques et sociaux à la crise du logement dénoncée à l'hiver 54 par l'Abbé Pierre dans son appel resté dans la mémoire collective des français. A partir des années soixante-dix, un mouvement de l'habitat groupé autogéré se développe, se définissant par la participation des usagers à la conception architecturale, l'autogestion et l'entretien des logements et la construction de locaux communs. Depuis quelques années avec la priorité accordée à la dimension environnementale, un habitat participatif écologique émerge fondé sur la mutualisation permettant d'envisager une meilleure qualité du bâti, un moindre impact sur l'environnement et la réduction des coûts dans une situation de spéculation intense. Dans le même temps les pratiques d'habitats issues des luttes urbaines menées par des dizaines d'associations comme le Droit au logement (DAL), les Don Quichotte, Jeudi Noir révèlent des demandes sociales nouvelles, celles des familles pauvres, souvent immigrées, discriminées dans le logement, celle des étudiants et des jeunes, ou encore des artistes qui organisent des squats dans les grandes villes.

L'État est souvent en retard sur ces pratiques innovantes. Si l'on prend le cas des coopératives d'habitants ou celui des propriétaires de logements mobiles, ces habitants ont précédé depuis longtemps la démarche d'engagement du Grenelle de l'environnement, utilisent des matériaux naturels, et favorisent les énergies renouvelables. Pourtant leur statut n'est pas reconnu. Le code de la construction et de l'habitation et le code de l'urbanisme les ignorent et leur droit à l'expérimentation est entravé au nom du respect de normes qui sont en train de devenir obsolètes. Cette proposition de loi vise à reconnaître ce tiers secteur de l'habitat diversifié, sans pour autant déréglementer le secteur public du logement et le Code de la construction et de l'habitation. La démarche de ce projet est de développer l'offre de logements pour les ménages à revenus réduits, d'améliorer l'impact environnemental et la qualité de la vie. Cette utopie réaliste doit être favorisé par l'État par le

biais du de la reconnaissance du statut de l'habitat participatif, diversifié et écologique de son droit à l'expérimentation et d'un accompagnement à l'innovation. Ce tiers secteur de l'habitat écologique, diversifié, participatif et écologique, regroupe d'ores et déjà une fraction importante d'habitants, suscite de nombreuse initiatives, et s'appuie sur une démarche participative des habitants et le besoin de diversifier les formes d'accession au logement fondées sur l'auto promotion et l'autoconstruction : les initiatives rurales (écovillages, éco-hameaux) les initiatives urbaines (coopératives d'habitants, habitat autogéré), l'occupation des logements vacants, l'habitat mobile, la possibilité de nouvelles formes d'accession à la propriété ou au logement locatif, l'approche participative dans les éco quartiers, les projets d'habitats participatifs, diversifiés et écologiques.

Ce type d'habitat est une modalité de logement qui existe dans de nombreux pays européens. Dans les pays anglo-saxons, on parle de *cohousing*, le terme désignant aussi bien l'habitat communautaire que collectif. Il se définit par « la propriété individuelle des maisons ou des logements et par celle commune de certains locaux ». La gestion du ou des bâtiments se fait de manière participative : les résidents décident ensemble des aménagements et sont tous responsables des choix émis.

Aux Pays-Bas, l'habitat groupé ou *woongroepen* est très développé, en particulier pour les personnes âgées de plus de 50 ans. Il se présente essentiellement sous deux formes : soit un ensemble de petites structures indépendantes, soit une série de logements englobés dans une structure plus grande. La construction de *woongroepen* peut s'appuyer sur les centres de ressources et de gestion des demandes qui sont des associations de promotion de l'habitat groupé qui aident au montage de projets. En Suède, les *Kollektivhuis* ou « maisons collectives » ont la particularité de prévoir une offre de services collectifs aux résidents.

En France, si notre pays est en retard sur l'innovation dans ce domaine, une première avancée notable a eu lieu avec le vote en juillet 2006 de l'article 34 de loi de la loi ENL, relatif aux SCI d'accession progressive à la propriété qui permet aux locataires d'accéder à la propriété, favorise la participation aux montages de l'opération immobilière et développe leur responsabilité dans la gestion coopérative d'un cadre de vie commun. Aujourd'hui, il s'agit tout en consolidant ces acquis d'aller plus loin et de reconnaître que ce tiers secteur de l'habitat ne dépendant ni exclusivement de la puissance publique ni des promoteurs immobiliers repose sur une démarche commune :

- la coopération entre les membres du projet et avec le territoire qui développe les solidarités de voisinage ;
- la sécurisation résidentielle des habitants les plus fragiles et le refus de l'assistanat
- la responsabilité individuelle et collective des habitants à l'égard de leur habitat collectif et de leur cadre de vie en général ;
- la participation des membres à la conception, à la réalisation et à la gestion du projet favorisant un développement social, humain, durable et soutenable ;
- la mixité sociale territoriale.

- Cette proposition de loi a donc pour objectifs de :

  - faire reconnaître la légitimité du tiers secteur de l'habitat et la reconnaissance de la diversité dans l'accession de tous au logement ;
  - faire reconnaître le droit à l'expérimentation dans le mode de production et de consommation du logement et de la construction ;
  - pérenniser un certains nombre de pratiques non soutenues en raison de leur statut flou ou non reconnue par la loi ;
  - introduire dans le droit français un droit à l'initiative citoyenne dans le domaine du logement.

Examen des articles

Titre Ier : Définition et principes généraux de l'habitat participatif

Le titre 1 définit le contenu et le champ du tiers secteur de l'habitat. Le tiers secteur doit devenir un enjeu majeur de la politique de logement et permettre de déverrouiller le rapport qui s'est installé entre le secteur public de l'habitat (les HLM) et le secteur privé dominée par spéculation immobilière et la domination sans partage des promoteurs. Une Charte de la concertation citoyenne et de l'urbanisme participatif prise en Conseil d'État. Elle visera à promouvoir la participation des citoyens aux projets qui les concernent, par l'information la plus complète, l'écoute de leurs attentes ou de leurs craintes, l'échange et le débat ; à améliorer le contenu des projets et faciliter leur réalisation en y associant, dès l'origine, aux côtés du maître d'ouvrage, le plus grand nombre possible d'acteurs concernés sera prise en conseil d'État. Un label de qualité permettra de valoriser ce nouveau secteur fondé sur le droit à l'expérimentation et à l'innovation dans la construction.

L'écohabitat ne devrait pas être réservé à quelques privilégiés avertis. Mal isolé, l'habitat précaire se transforme en passoire thermique et condamne ses habitants à une double peine : la précarité sociale et énergétique. La précarité énergétique correspond à la situation d'un ménage en difficultés ou même dans l'impossibilité de chauffer correctement son logement à un prix raisonnable.

300 000 ménages au moins sollicitent chaque année une aide pour le règlement de factures énergétiques impayées, selon le dossier de l'Ademe de septembre 2007. La loi d'orientation Grenelle 1 s'ouvre sur un programme à grande échelle de lutte contre la déperdition énergétique dans les logements. Le secteur du bâtiment consomme plus de 40 % de l'énergie finale et contribue pour près du quart aux émissions nationales de gaz à effet de serre. Le volet Bâtiment du Grenelle de

l'environnement a par conséquent prévu un plan de rénovation énergétique et thermique des bâtiments existants et de réduction des consommations énergétiques des constructions neuves. Ce programme est coûteux et long. Ses modalités d'application sont à définir dans le Grenelle 2, encore soumis à la lecture de l'Assemblée. Différents outils favorisent et facilitent la prise en compte de l'environnement dans les projets d'aménagement. C'est l'objet de l'article 3 du titre I qui fixe un droit dérogatoire à l'expérimentation écologique pour les logements du tiers secteur participatif. Il est essentiel que le tiers secteur diversifié puisse inclure dès à présent dans ses pratiques innovantes le recours aux matériaux écologiques et aux méthodes d'économies d'énergie.

Ce tiers secteur du logement sera aidé par le 1 % logement dont une disposition précisera la redéfinition.

Titre II : Dispositions relatives à la création des coopératives d'habitants

Il s'agit d'instaurer un cadre légal et fiscal pour les coopératives d'habitants. La société coopérative est propriétaire de l'immeuble et le demeure. Les coopérateurs sont locataires de leur logement et propriétaires de parts de la coopérative. La valeur des parts sociales encadrée est déconnectée de la valeur du bien. Une société coopérative repose sur les valeurs d'égalité, de transparence dans la gestion et de participation de chacun aux décisions. A l'initiative de la société civile depuis 1980 apparaît dans les pays du Nord ce type de coopératives. Elle a pris le nom de coopérative d'habitants en Suisse pour représenter maintenant 8 % du parc immobilier avec 130 000 logements, d'habitat solidaire en Norvège pour représenter 15 % du parc locatif avec 650 000 logements. Au Québec 50 000 logements sont gérés par 23 « groupes de ressources techniques » issus de la société civile fédérés en association. Toutes ces initiatives citoyennes singulières ont en commun de restaurer de la mixité de voisinage sociale et intergénérationnelle, de la responsabilité et de la mutualisation de moyens pour habiter autrement et offrir des loyers inférieurs au prix du marché spéculatif. Les plus récentes comme en Allemagne (Fribourg) associent à la qualité des liens entre des habitants coopérateurs une qualité d'habitat à très haute qualité environnementale et à très faible consommation d'énergie.

Titre III : Dispositions relatives à la reconnaissance du statut de l'habitat mobile, diversifié et écologique,

100 000 personnes vivent dans des campings à l'année, et 41 400 dans des habitats de fortune, des cabanes et des constructions provisoires, selon la Fondation Abbé Pierre.

Des formes d'habitats précaires, conséquence de la crise du logement et du renchérissement rapide des prix du logement, déconnecté du revenu des ménages modestes (loyers, foncier, immobilier), se sont donc développées.

L'absence de statut des usagers de ces nouvelles formes d'habitats les met dans une précarité, une dépendance et une vulnérabilité dangereuse qui ouvre la porte à tout les excès.

Ainsi, nous avons assisté ces dernières années à la fermeture de campings, dans la cadre d'opérations à caractère purement spéculatif, sans aucun égard pour les droits des personnes, en particulier le droit au logement, le droit à la sûreté, le droit de vivre en famille… Des témoignages font état de destruction arbitraire de biens privés, de destruction de courrier, de refus de droit de vote, d'inscription des enfants à l'école…

Or, de plus en plus des ménages en difficulté sociale échouent dans ces camping à l'année, envoyés, et dans de nombreux cas, pris en charge par les services sociaux, y compris pour acquérir un mobile home :

Il faut sortir de la résignation des politiques publiques fonctionnant au mieux par droits dérogatoires sur « populations-cibles », par catégorisation de types de terrains « d'accueil » : pour les gens du voyage, les campeurs à l'année, les saisonniers agricoles, les habitants en yourtes, tipis, cabanes avec aménagement léger et écologique de parcelles en propriété, en location ou prêtées.

Il s'agit :

- d'octroyer un statut aux habitants de camping à l'année, de terrains familiaux, d'aires d'accueils en obtenant la reconnaissance de ces « habitats choisis », écologiques, diversifiés, économes, et parfois mobiles et nomades, qui sont des modes de vie ;
- de parvenir à une cohérence dans la « sécurisation » du parcours résidentiel de ces habitants quel que soit leurs statuts : propriétaires, locataires, « usagers »... face à la lutte contre la cabanisation et les expulsions.

Ce qui suppose, par exemple, de sortir du permis de construire (pour les yourtes...), de cesser l'inégalité de traitement et d'application des textes ou des lois sur le territoire, de repenser des droits d'aménager pour l'habitat réversible, de concéder des droits d'occupation en raison d'usages respectueux de la terre (pratiques associées d'agriculture de subsistance, maintien de paysages ouverts, entretien de terrains en friches, autonomie vis-à-vis des réseaux...).

De nombreux obstacles juridiques les empêchent de développer de nouveaux types d'habitats avec des matériaux naturels qui permettent une réduction de l'empreinte écologique. Il s'agit de reconnaître comme résidence principale, l'habitat mobile installé sur des propriétés et de donner ainsi un statut de résident et les droits y afférent aux personnes qui y résident en permanence.

Titre IV : Dispositions relatives à la lutte contre les logements vacants

Ce titre a pour objectif de renforcer la possibilité pour les associations et les collectifs d'artistes de devenir attributaires de ces logements.

Les zones denses des grandes agglomérations françaises ont connu, ces dix des dernières années, une envolée des prix de l'immobilier d'une ampleur jusqu'alors inconnue. Cette envolée des prix est lourde de conséquences pour les familles et les catégories populaires, souvent contraintes de s'installer à la périphérie des villes pour pouvoir trouver un logement à un prix abordable. Elle menace également la possibilité même, pour les villes, d'accueillir les pratiques artistiques émergentes locales, tant les locaux appropriés pour ces usages se font rares et chers. Dans le même temps, pourtant, l'ensemble des grandes collectivités territoriales dispose d'un nombre important de locaux laissés inoccupés – sans qu'une telle situation relève d'un dysfonctionnement ou d'irrégularités de la part des dites collectivités.

L'application de la loi de réquisition doit permettre que les personnes bénéficiaires de la réquisition puissent être des acteurs d'activités associatives, culturelles et sociales de quartier.

L'article 101 de la loi Boutin crée le statut de « résident temporaire », à titre expérimental et ce faisant remet en cause des acquis fondamentaux du droit des locataires :

- la sous location de locaux hors norme est autorisée ;
- la suppression de la trêve hivernale, des délais à l'expulsion et de toute mesures prévues pour prévenir les expulsions, notamment le délai de 2 mois à l'issue du commandement de quitter les lieux, et sa notification d'office au Préfet dans le cadre du plan départemental pour le logement des plus démunis, l'éligibilité au DALO ;
- la création d'obligations pour le résident, outre une redevance, qui échappe aux règles encadrant les rapports locatifs, et de ce fait ouvre à des abus et des formes d'exploitation inacceptables.

Le principe de la mise à disposition de locaux vacants, notamment à des associations d'habitants est une bonne solution, dès lors qu'il ne s'agit pas d'encourager des formes d'exploitations des personnes vulnérables et sans logis, ni d'affaiblir les droits des locataires, ni de contourner les normes de décence et de logements indignes...

C'est la raison pour laquelle nous proposons :

- de rétablir les droits minimums auxquels ont accès les locataires et les occupants sans droits ni titre ;
- d'encadrer les obligations pesant sur le résident, et d'assurer le respect des normes minimum d'habitabilité ;
- de fixer à un an minimum la durée du contrat, comme pour les habitants de logements et hôtels meubles.

Titre V : Dispositions relatives au statut des comités de résidents

Ce titre vise à la reconnaissance du statut des comités de résidents des foyers migrants et de leur capacité d'aménagements.

Ce titre vise à renforcer le dispositif de la loi SRU, concernant la reconnaissance de la capacité des comités de résidents des foyers de travailleurs migrants à cogérer la vie de leurs foyers et de participer à l'aménagement intérieur, à la réhabilitation des foyers et à la conception de nouveaux foyers issus du besoin de lutter contre la sur occupation actuelle des foyers.

PROPOSITION DE LOI

TITRE I[ER]

DE LA RECONNAISSANCE DU STATUT DE L'HABITAT PARTICIPATIF, DIVERSIFIÉ ET ÉCOLOGIQUE

Article 1[er]
Définition et champ de l'habitat participatif, diversifié et écologique

L'habitat participatif a pour objectif de faire respecter et appliquer intégralement la déclaration universelle des Droits de l'Homme en reconnaissant la prééminence du droit fondamental qu'est le droit au logement et l'accès de tous à ce droit.

L'habitat participatif repose sur les principes suivants :

- le principe de justice sociale et d'accès de tous au logement passe par le refus de l'assistanat, de la discrimination des habitants en fonction de leur revenu ou de leur origine et de la stigmatisation d'une catégorie de population ;
- le principe de participation citoyenne et démocratique associe les populations concernées à la co-élaboration des politiques d'urbanisme et de logement. Il autorise le droit d'expérimentation pour des groupes d'habitants qui s'associent librement pour concevoir, réaliser, gérer leur habitat ;

- le principe de responsabilité sociale et environnementale concerne l'ensemble des partenaires aux associés aux politiques d'urbanisme et de logement. L'engagement national pour l'environnement issu des lois mettant en œuvre le Grenelle de l'environnement implique la conception d'un nouveau type d'habitat contribuant à la réduction de l'empreinte écologique ;
- le principe de transparence de la politique du logement. Les habitants des zones constructibles, concernés par les politiques d'urbanisme et de logement, sont informés sur le contenu des politiques d'urbanisme et de logement.

Le champ de l'habitat participatif regroupe l'habitat diversifié, groupé, solidaire et écologique et désigne des projets d'occupation, de rénovation ou de construction d'un immeuble qui rassemble des habitations autonomes fondée sur la démarche participative approuvée par une Charte de concertation citoyenne et d'urbanisme participatif prise par décret en Conseil d'État.

L'habitat solidaire est une forme d'habitat groupé qui concerne les personnes vivant dans une situation de précarité sociale. Sont considérées comme étant en situation de précarité sociale, les personnes dont le revenu ne dépasse pas 60 % du revenu médian national des ménages. Les projets d'habitats solidaires visent la réinsertion sociale.

Article 2
Label habitat diversifié, groupé, participatif, solidaire et écologique

Peuvent bénéficier du « label habitat participatif, groupé, solidaire et écologique » les associations et sociétés, publiques ou privées, se livrant exclusivement à cette activité et répondant à différentes conditions définies par décret en Conseil d'État. Les organismes attribuant le « label habitat, groupé, participatif, solidaire et écologique » sont définis par décret en Conseil d'État.

Article 3
Droit à l'expérimentation écologique
en matière d'urbanisme et d'habitat

Après l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 123-2-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 123-2*. – À titre expérimental, des dérogations pour une durée déterminée aux dispositions législatives peuvent être accordées pour toute habitation présentant des techniques innovantes et durables de construction. Les méthodes d'isolation thermique et de réduction de l'empreinte écologique de l'habitat participatif bénéficieront d'un droit à l'expérimentation. »

Article 4
Contribution du 1 % logement à la démarche participative

Après le *g* de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un *h* ainsi rédigé :

« *g)* le soutien à des programmes de construction de logement ayant reçu le label "habitat groupé, diversifié, participatif, solidaire et écologique" et de toute initiative citoyenne définie par la Charte de concertation participative mentionnée à l'article 2 de la loi n° du "pour un tiers secteur de l'habitat participatif, diversifié et écologique". »

Article 5

Le gouvernement remettra au parlement un rapport dans les six mois suivant la promulgation de la présente loi faisant un bilan précis des mesures qu'il a prises pour développer le secteur de l'habitat diversifié, groupé, participatif, solidaire et écologique.

TITRE II

DISPOSITIONS RELATIVES À LA CRÉATION DES SOCIÉTÉS COOPÉRATIVES D'HABITATION

Article 6

Il est ajouté au titre Ier du livre II du code de la construction et de l'habitation un chapitre VI intitulé « Les coopératives d'habitation » comprenant les articles L. 216-1 à L. 216-6 ainsi rédigés :

« *Art. L.216-1.* – Les sociétés coopératives d'habitation sont des sociétés à capital variable régies par les dispositions du présent chapitre, par les dispositions de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 modifiée portant statut de la coopération et par celles non contraires des articles L. 231-1 à L. 231-8 du code de commerce.

« *Art. L. 216-2.* – Les sociétés coopératives d'habitation ont pour objet principal de fournir à leurs membres l'usage d'un logement à titre de résidence principale et de contribuer au développement de leur vie collective. Pour cela elles peuvent :

« – construire ou acquérir des immeubles à usage principal d'habitation destinés à leurs associés ;

« – louer et/ou attribuer en jouissance les logements à leurs associés ;

« – gérer, entretenir et améliorer lesdits immeubles. »

« *Art. L. 216-3.* – La qualité d'associé s'acquiert par la souscription ou l'acquisition de parts sociales dans les conditions prévues par les statuts ; ces derniers fixent la durée pendant laquelle les parts sociales ne peuvent être cédées ou remboursées et déterminent le cas échéant les dérogations pour lesquelles cette durée est interrompue.

« Les statuts peuvent prévoir que la société coopérative d'habitation admette des tiers non associés.

« Les opérations faites avec ces personnes ne peuvent excéder le cinquième du chiffre d'affaires de la société coopérative. Elles font l'objet d'une comptabilité spéciale permettant d'en connaître le résultat ; si les comptes font apparaître un dépassement de cette proportion, la société dispose d'un délai d'un an pour régulariser sa situation. Les excédents d'exploitation en résultant, diminués des pertes reportées liées à ces opérations, sont obligatoirement portés à une réserve indisponible spéciale qui ne peut être ni distribuée entre les associés, ni incorporée au capital ; elle peut toutefois être utilisée pour amortir les pertes provenant des opérations visées au présent alinéa.

« Toutefois, les locataires des personnes morales membres de la coopérative et ayant la qualité de bailleurs sociaux ne sont pas considérés comme des tiers non associés au sens des dispositions du troisième alinéa du présent article.

« *Art. L. 216-4.* – Le prix maximum de cession des parts sociales des sociétés coopératives d'habitation est limité au montant nominal de ces parts sociales, majoré dans la limite du barème en vigueur fixant le taux de majoration applicable aux rentes viagères.

« Toute cession de parts sociales intervenue en violation des dispositions du présent article est nulle.

« *Art. L. 216-5.* – La perte de la qualité d'associé pour quelque cause que ce soit entraîne la résiliation de plein droit du contrat de bail. »

« *Art. L. 216-6.* – Par dérogation à l'article 1857 du code civil, les associés des sociétés constituées sous la forme de société civile ne répondent des dettes sociales à l'égard des tiers qu'à concurrence de leurs apports.

« *Art. L. 216-7.* – Les sociétés coopératives font procéder à une révision coopérative dans les conditions prévues par l'article 19 quater de la loi du 10 septembre 1947 précitée. »

Article 7

I. – À la première phrase du I de l'article 150 U du code général des impôts, les mots : « ou les sociétés ou groupements qui relèvent des articles 8 à 8 *ter* » sont remplacés par les mots : « , les sociétés ou groupements qui relèvent des articles 8 à 8 *ter* ou les sociétés coopératives d'habitation relevant de l'article L. 216-1 du code de la construction et de l'habitation ».

II. – À la première phrase du I de l'article 150 UB du code général des impôts, après les mots : « des articles 8 à 8 *ter* » sont insérés les mots : « ou de l'article L. 216-1 du Code général de la construction et de l'habitation ».

III. – Le I1 de l'article 207 du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« 12° Sauf pour les opérations effectuées avec des tiers non associés et à condition qu'elles fonctionnent conformément aux dispositions qui les régissent, les sociétés coopératives d'habitation mentionnées à l'article L. 216-1 du code de la construction et de l'habitation. »

IV. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

TITRE III

DISPOSITIONS RELATIVES AU SECTEUR DU LOGEMENT DIVERSIFIÉ ET MOBILE

Article 8

Après l'article L. 123-3-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 123-3-2 ainsi rédigé :

« *Art L. 123-3-2.* – À titre expérimental, le plan local d'urbanisme peut autoriser l'implantation d'habitations légères dans un périmètre qu'il délimite, dans le respect de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement. »

Article 9

Après l'article L. 632-3 du code la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 632-4 ainsi rédigé :

« *Art. L. 632-4.* – Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux parcelles de camping louées plus de six mois consécutifs, à des ménages pour qui cette parcelle constitue leur résidence principale.

« Ces ménages se voient reconnaître les droits afférents aux occupants d'une résidence principale.

« Ces dispositions s'appliquent également aux résidents d'aires d'accueils et de terrains familiaux. »

TITRE IV

DISPOSITIONS RELATIVES À LA LUTTE CONTRE LES LOGEMENTS VACANTS

Article 10

Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

I. – L'article L. 642-1 est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, après le mot : « département », sont insérés les mots : « , le maire, ou la collectivité territoriale ayant reçu délégation par l'État des compétences telles que définies dans l'article 61 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, et dans l'article L. 303-3 ».

2° Au même alinéa, le mot : « dix-huit » est remplacé par le mot : « douze ».

3° Le deuxième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« L'attributaire peut être aussi l'association des personnes bénéficiaires de la réquisition, représentée par son président. »

II. – L'article L. 642-10 est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa de cet article, le mot : « deux » est remplacé par le mot : « un »

2° Le 3° est ainsi rédigé :

« 3° Son engagement d'effectuer les travaux nécessaires pour mettre fin lui-même à la vacance afin de les transformer en logements locatifs destinés aux ménages éligibles à un logement très social, dans le cadre d'une convention d'une durée de dix ans conclue avec l'État, ou la collectivité territoriale ayant reçu délégation par l'État des compétences telles que définies dans l'article 61 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, et de l'article L. 303-3 du présent code ; dans ce cas, un échéancier est soumis à l'approbation du représentant de l'État dans le département. »

III. – Au premier alinéa de l'article L. 642-11, les mots : « de deux mois et au plus tard quatre » sont remplacés par les mots : « d'un mois et au plus tard deux ».

IV. – L'article L. 642-12 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 642-12*. – Le titulaire du droit d'usage qui s'est engagé à mettre fin à la vacance justifie de l'exécution de son engagement auprès de l'autorité à l'origine de la procédure, dans un délai de deux mois. En l'absence de justification utile, l'autorité à l'origine de la procédure peut notifier l'arrêté de réquisition. »

Article 11

L'article 101 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion est ainsi rédigé :

« *Art. 101.* – Il est institué, à titre expérimental, un dispositif visant à assurer la protection et la préservation de locaux vacants par occupation par des résidents temporaires.

« Les opérations conduites à ce titre sont soumises à l'agrément de l'État et font l'objet d'une convention entre le propriétaire et un organisme public ou privé, y compris les associations d'habitants ou de résidents, qui s'engage à protéger les locaux qui sont mis à sa disposition et à les rendre au propriétaire libres de toute occupation à l'échéance ou lors de la survenue d'un événement définis par la convention.

« L'organisme mentionné au deuxième alinéa peut loger des résidents temporaires dans les locaux mis à sa disposition, dès lors qu'ils satisfont aux normes de logement dignes et décentes. Dans le cas contraire, les locaux ne peuvent être mis à disposition que pour des activités associatives sans autorisation d'y habiter. Les engagements réciproques de l'organisme et de chaque résident figurent dans un contrat de résidence temporaire, dont la forme et les stipulations sont définies et encadrées par décret, et en conformité avec les articles 4, 6 et 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 19 89.

« Le contrat de résidence temporaire est conclu ou renouvelé pour une durée minimale d'un an. »

TITRE V

DISPOSITIONS RELATIVES AU STATUT DE COMITÉS DE RÉSIDENTS DANS LES FOYERS DE TRAVAILLEURS MIGRANTS

Article 12

L'article L. 633-4 du code de la construction et de l'habitation est complété par neuf alinéas ainsi rédigés :

« Dans tout établissement mentionné à l'article L. 633-1 où sont logées plus de trente personnes, il est constitué un comité de résidents représentant les personnes logées.

« Ses membres sont élus pour un mandat de deux ans, renouvelable.

« Est éligible toute personne titulaire d'un contrat de résident depuis plus de trois mois ; est électeur toute personne titulaire d'un contrat depuis plus d'un mois.

« Le comité de résidents est composé de trois représentants pour les établissements où sont logées moins de cent personnes ; ce nombre est augmenté d'une unité par tranche de cinquante personnes supplémentaires.

« Tout organisme gestionnaire gérant plus de dix établissements doit réunir l'ensemble des comités de résidents pour que ceux-ci élisent en leur sein une coordination des comités, composée de trois à cinq délégués, pour une durée de deux ans.

« Cette coordination désigne, en son sein, les représentants des personnes logées au conseil d'administration de l'organisme gestionnaire.

« Le comité de résidents représente les personnes logées dans les relations avec le gestionnaire ainsi qu'auprès du propriétaire de l'établissement, s'il est distinct du gestionnaire, de la mairie, de la Préfecture, de toutes instances administratives ou sociales et est donc convoqué dès lors que des questions pouvant avoir une incidence sur la vie individuelle ou collective des personnes logées doivent être débattues.

« Le conseil est obligatoirement consulté préalablement sur la réalisation de travaux, et sur tout projet et organisation, dont la gestion des espaces communs, susceptibles d'avoir une incidence sur les conditions de logement et de vie des occupants d'un établissement. Si la majorité du comité de résidents vote contre un projet, celui-ci est rejeté et doit être représenté à une nouvelle réunion du conseil. En cas de nouveau vote majoritaire contre le projet par les membres du comité de résidents, le projet concerné ne peut être mis en œuvre sauf vote favorable majoritaire des personnes logées dans l'établissement par référendum organisé par le gestionnaire, en présence du comité de résidents.

« Les entraves à la création et au fonctionnement du comité de résidents, et s'il y a lieu de la coordination des comités, sont sanctionnées dans les mêmes formes et conditions que celles concernant la création et le fonctionnement du comité d'entreprise. »

Résumé

Outre la maison individuelle ou le logement de masse, le « tiers secteur de l'habitat » est émergent. Ces démarches d'habitat participatif sont des solutions qui touchent aux aspects social, environnemental et économique de notre société.

L'habitat participatif, aussi appelé groupé, est une démarche volontariste dans laquelle une participation active des habitants est essentielle. La dimension collective s'inscrit dans un espace, et dans le temps par l'évolution de chacun et du groupe.

Ces habitats intègrent, de plus en plus, des objectifs environnementaux : architecture bioclimatique, matériaux écologiques, énergies renouvelables, équipements performants, mais aussi éco-consommation et éco-gestes.

Contrairement à nos voisins nordiques, qui ont su élaborer un ensemble de structures juridiques, financières et techniques pour développer ce secteur, en France, beaucoup de projets se heurtent au vide juridique et culturel. Néanmoins, ce type d'habitat est en plein mouvement et son intérêt est grandissant. Des associations existent, des groupes se forment et les politiques commencent à s'y intéresser.

La démocratisation de cette forme d'habitat dans la société ne sera possible qu'à condition de faire converger les différents acteurs (habitants, collectivités et professionnels) pour les crédibiliser sur les plans juridique, économique et politique, et ainsi faciliter la mise en œuvre de projets d'habitat participatif.

Abstract

Other one than the individual house or the housing of mass, the « third sector of the housing » is emergent. These initiatives of participative environmental housing are solutions which concern the social, environmental and economic aspects of our society.

The participative environmental housing, called too grouped environmental housing, is a voluntarist initiative which demands an essential active participation of the inhabitants. The collective dimension joins in a space, and in the time by the evolution of each and the group.

These housing integrate, more and more, environmental objectives: bioclimatic architecture, ecological materials, renewable energies, high-performance equipments, eco-consumption and eco-friendly gestures.

Contrary to our Scandinavian neighbors, who have elaborate a set of legal, financial and technical structures to develop this sector, in France, many projects are in confrontation with the legal and cultural problems. Nevertheless, this type of environmental housing is moving, and its interest is increasing. Associations are existing, groups are forming, and the politics are interested in them.

The democratization of environmental housing in the society will be possible only in the condition that the actors converge (inhabitants, politics and professionals) to support them on the legal, economic and political plans, and so facilitate the implementation of projects of participative environmental housing.

Mots clés : Habitat durable, écologique, autopromotion, participatif, coopératif

Key words: sustainable environmental housing, ecological, participative, cohousing